

DEPARTEMENT DE LOT ET GARONNE

COMMUNE DE BEAUZIAC
47700

Enquête Publique

Du lundi 30/01/ 2017 au jeudi 02/03/ 2017

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Destinataires :

- M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux
- M^{me} le Préfet de Lot et Garonne
- M Le Président de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne.
- M le Maire de Beauziac.

Pont du Casse le
31/03/2017
Le commissaire enquêteur

Serge GABASSI

SOMMAIRE

I – Généralités

I/ 1. Présentation de la commune et objet de l'enquête publique	3
I/ 2. Projet - Références - Cadres administratif et juridique	3
I/ 3. La concertation	4
I/ 4. Les dossiers : Pièces-Documents	5

L'Elaboration du PLU :

1° Le rapport de présentation	6-11
2° LE PADD.	12
3° Les O.A.P	13
4° Le règlement graphique	14
5° Le règlement écrit	15
6° Les annexes les servitudes.	15

I/ 5. Les avis des P.P.A	16-21
--------------------------	-------

II – Déroulement de l'Enquête publique

II/ 1. Désignation du CE	22
II/ 2. Rencontres avec le maître d'ouvrage	23
II/ 3. Informations du public et mesures légales de publicité	24
II/ 4. Réception du public	25
II/ 5. Conditions d'accueil du public	25
II/ 6. Clôture de l'enquête	26

II/ 7. Traitement des observations du public	27-30
--	-------

Ecrits formulés par le maître d'ouvrage dans le mémoire en réponse
Analyse des observations

<u>III Conclusion et Avis du Commissaire enquêteur</u>	31-
--	-----

Pièces jointes Leur liste figure sur la page de présentation du dossier

DEPARTEMENT DE LOT ET GARONNE

COMMUNE DE BEAUZIAC
47700

Enquête Publique

Du lundi 30/01/2017 au jeudi 02/03/2017

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Rapport d'enquête

Destinataires :

- M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux
- M^{me} le Préfet de Lot et Garonne
- M. le Président de La CCCLG.
- M. le maire de Beauziac

Pont du Casse le
31/03//2017
Le commissaire enquêteur
Serge GABASSI

I - GENERALITES

I/ 1. Présentation de la commune et objet de l'enquête publique

I/ 1.1 Présentation de la commune

La commune de Beauziac est située à l'extrémité Ouest du département du Lot et Garonne (47), limitrophe des communes de Pindères et de Casteljaloux. Elle est distante de 60 km de la préfecture d'Agen et de 36 km de la sous-préfecture de Nérac.

La commune (270 habitants en 2014) s'étend sur 1534 hectares. Elle est rattachée depuis 1996 à la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne dont le siège est à Grezet-Cavagnan.

Il s'agit d'une commune rurale dont la forêt représente 85% du territoire.

I/ 1.2 Objet de l'enquête publique

Le choix de la Société Pierre et Vacances Center Parcs de réaliser sur les communes de Beauziac et Pindères une résidence de tourisme composée de 400 cottages, un pôle d'équipements et loisirs requiert une enveloppe foncière de 74,31 ha à cheval sur les 2 communes dont 25,31 ha pour Beauziac.

La commune ne disposant d'aucun document d'urbanisme a décidé, par délibération municipale du 12/11/2014, de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Ce document s'inscrivant dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) lui permettra de développer une stratégie de développement cohérente en accueillant de nouvelles populations, tout en préservant la qualité de vie.

Après deux d'étude, consultations et avis, le dossier prêt à l'enquête a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 27 septembre 2016.

I/ 2. Projet - Références - Cadres administratif et juridique

I/ 2.1 Cadre administratif

- o La délibération municipale du 12/11/2014 prescrivant l'élaboration du PLU.
- o La délibération du Conseil communautaire du 27/09/2016 arrêtant le projet d'élaboration du PLU.
- o L'arrêté préfectoral 2014-352-0002 en date du 18/12/2014 modifiant les statuts de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne.
- o La décision n° E160000223/33 en date du 23/12/2016 du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant Serge GABASSI en qualité de Commissaire enquêteur titulaire et Jean Pierre CAPDEVILLE commissaire enquêteur suppléant pour conduire cette enquête.

- L'arrêté communautaire n° 04/2017 du 09/01/2017 de M. le Président de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne prescrivant la mise à l'enquête du Plan Local d'Urbanisme de Beauziac.

I/ 2.2 Cadre juridique

- Le code général des collectivités territoriales
- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-9, L153-19 et R153-10
- Le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 à 19 et R123-1 à 46
- Le code des collectivités territoriales et ses articles L.2224-8 et suivants, R2224-8 et 9

I/ 3. La concertation

I/ 3.1 La concertation lors du PLU

La concertation prévue à l'article L153-11 du Code de l'urbanisme associe pendant toute la durée du projet les habitants, les associations locales ou toutes autres personnes concernées.

Conformément à l'article L103-6 du code de l'environnement, la collectivité tire le bilan de la concertation qu'elle joint au dossier.

I/ 3.2 Les modalités de la concertation publique

Le conseil municipal a délibéré le 12/11/2014 pour prescrire l'élaboration du PLU.

Il a tout au long de la procédure tenu informé la population.

- ✓ Dès le 12/11/2014 par des parutions dans le magazine communautaire Coustouns é Landes adressé à l'ensemble de la population pour lui faire part du projet de ses avancées le 16/01/2015, le 17/05/2015 et le 18/09/2015 et l'inviter à produire ses observations pendant la phase de concertation..
- ✓ Par une publication dans les bulletins municipaux « Beauziac Infos » après chaque étape de l'élaboration du document en septembre 2015, mars 2016.
- ✓ Des expositions publiques en mairie réalisées par le bureau d'étude au fur et à mesure de l'avancement du projet ; diagnostic, orientations, plans, projet d'aménagement et de développement durable et validation des projets sur panneaux à l'entrée de la mairie.
- ✓ Un registre de la concertation a été ouvert et mis à la disposition du public pour qu'il y consigne ses observations. deux personnes se sont présentées en mairie de Beauziac leurs demandes ne répondant pas aux critères requis elles n'ont pas été retenues. Il en est de même de la lettre adressée en Mairie émanant de la société AIMC revendiquant le maintien à droit de construire du lotissement dénommé « Bois de Beauziac » bénéficiant d'un permis de lotir en 1988 n'ayant fait l'objet d'aucune commercialisation sur les 16 lots prévus.

La délibération communautaire du 27/09/2016 tirant le bilan de cette concertation a après analyses été adoptée et les avis des personnes publiques associées ont été sollicités.

- ✓ Trois réunions publiques ont été tenues, le 08/01/2016 au stade du PADD et le 08/07/2016 au stade de l'arrêt du projet. Une réunion de l'ensemble des propriétaires fonciers s'est tenu le 22/06/2015. Ces réunions avaient été annoncées dans la presse, et relayées sur le site internet de la communauté de communes.
- ✓ Enfin l'enquête publique était rappelée sur le site internet de la communauté des communes à la rubrique PLU Pindères-Beauziac.

I/ 4. Les dossiers

Les dossiers mis à la disposition du public sont composés de pièces et de documents, en doubles exemplaires pour être consultés en mairie de Beauziac ou au siège de l'enquête Communauté de Communes à Grezet-Cavagnan.

I/ 4.1 Les pièces

Un registre d'enquête unique ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Les documents développés ou repris par la communauté de communes :

- * Les délibérations ,2 pages
- * La désignation du Commissaire Enquêteur ,11 pages
- * Le Bilan de la Concertation, 67 pages
- * Le PADD, 30 pages
- * La consultation des PPA et PPC, 39 pages
- * L'avis de la CDPENAF et la dérogation L.142-5 du Code de l'Urbanisme, 3 pages
- * L'Avis de l'autorité environnementale, 5 pages
- * Le mémoire en réponse d Maître d'Ouvrage à l'avis des PPA, 14 pages

I/4.2 Les documents

Ils émanent du bureau d'études URBADOC 56 rue des Minimes 31 200 Toulouse

- 1/ Le rapport de présentation, 155 pages
- 2/ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, 13 pages
- 3/ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, 18 pages
- 4/ Le règlement graphique : un plan
- 5/ Le règlement écrit, 65 pages.
- 6/ Les annexes - Les servitudes

1/ Le rapport de présentation

En *préambule* est rappelé l'objet de l'enquête et la finalité du PLU instaurée par la loi SRU dans la continuité des lois Voynet sur l'aménagement du territoire et Chevènement sur l'intercommunalité.

Est rappelée la hiérarchie des normes que le PLU doit prendre en compte. :

- La situation de la commune et son articulation avec les divers schémas :

- Schéma de Cohérence Ecologique SRCE
- Plan Climat Energie Territorial PCET
- Schéma Régional Climat Air Energie SRACE
- Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire SRADTT
- Schéma Départemental des Carrières 47
- Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 47
- Schéma Directeur d'Aménagement numérique du Lot et Garonne SDTAN
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de L'Eau SDAGE Adour-Garonne.

- Les compétences de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne.

- Les servitudes d'utilité publique :

- Eau
- Captage des Eaux
- Gaz
- Electricité

1-1/ Le diagnostic, les données démographiques et économiques

La **démographie** est déclinée au niveau départemental par tranches d'âges et activités. Elle est reprise au niveau de la communauté et enfin à l'état de la commune sur les 30 dernières années. Avec un gain de 84 personnes venues de l'extérieur, la population est jeune avec des naissances qui prennent le pas sur les décès.

Cette dynamique (1,18% d'augmentation annuelle) permet d'envisager à l'horizon 2025 une population de 315 habitants avec un gain de 58 habitants soit 4 personnes supplémentaires par an.

L'**agriculture** occupe un espace résiduel, la surface agricole utile SAU étant descendue à 66 ha en 2010 soit 4,3% de la surface communale. Le massif forestier, couvrant 85% du territoire, concentre l'essentiel de l'activité. Le nombre d'exploitants (3) dont une exploitation viticole à « Le Roudey » est en baisse. A court terme, la pérennité des exploitations se pose. La sylviculture constitue une activité économique d'appoint.

L'économie : Les emplois sont recherchés sur les pôles voisins, Casteljaloux, Langon, Damazan, Marmande voire Agen.

Le projet touristique avec les 250 emplois temporaires pendant la période des travaux et les 300 emplois permanents à terme lors de l'exploitation du site sont attendus.

Les **équipements publics** sont limités à la mairie, la salle des fêtes, le terrain de tennis, l'église et le cimetière sis au bourg.

Il n'y a pas d'école. Casteljaloux pour le primaire et le collège, Marmande pour le lycée sont les établissements de destination des scolaires.

Le paysage : Élément du bien être individuel et de qualité de vie, il doit être préservé. La commune est désignée de façon spécifique au Guide Paysage et Urbanisation de Lot et Garonne « La Forêt des plateaux »

L'objectif est de préserver le poids relatif du bourg « Le Bouchet » alliant bâtisses anciennes autour de la mairie prolongée par une architecture contemporaine, pavillonnaire de part et d'autres de la RD 230.

Le secteur paysager du « Tren » regroupant le cimetière et la Chapelle Sainte-Radegonde avec la présence de vestiges archéologiques datant de l'époque gallo-romaine médiévale est à préserver.

Les mobilités, la voirie et les déplacements

L'utilisation de la voiture est prioritaire en l'absence d'autre moyen de locomotion au vu de l'habitat dispersé et de la localisation des emplois.

L'axe le plus emprunté est la Départementale D 230 qui traverse le bourg « Le Bouchet » des voies communales et des petits chemins ruraux viennent compléter les dessertes. Ce réseau viaire converge vers le bourg et la mairie avec des liaisons douces où existent des places de stationnement suffisantes.

Les entrées de bourg, les arrêts de bus scolaire doivent être sécurisées.

L'habitat : Un foncier moins onéreux permet une attractivité sur la commune (12 logements sur 10 ans de 2006 à 2016). Les perspectives font état de 31 logements à construire à l'horizon 2025 dont 26 résidences principales. Compte tenu de la réalisation du projet touristique d'envergure, il est vraisemblable que les demandes de permis de construire croissent considérablement. La revitalisation du centre bourg passe par une politique de lutte contre la vacance. La part des logements vacants à réhabiliter devra être prise en compte lors du PADD.

Cette perspective 2025 d'une croissance de 31 logements amènera la consommation de 4,6 ha, la commune devra ouvrir à l'urbanisation plus de 3 ha. La superficie réservée à chaque construction ne devra pas dépasser 1500 m².

Ce constat amène à proposer une diversification de l'habitat aux abords du noyau de village, un maillage viaire efficient avec de possibles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). La gestion économe de l'espace agricole amènera à

privilégier les dents creuses - Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (LMA du 27/07/2010).

L'habitat de qualité, valeur identitaire et signature de la commune devra être préservé en étant encadré.

1-2 Analyse de l'état initial de l'environnement

Chaque thème est développé à partir d'un tableau de bord établi par ETEN Environnement en juin 2016.

Le contexte réglementaire (art L371-1 du code de l'environnement) oblige à prendre en compte dans le cadre du développement durable et en vue de préserver la biodiversité, la restauration et la création des continuités écologiques sur tout le territoire national (Trame Verte et Bleue).

Le contexte Hydrographique : le secteur est couvert par une masse d'eau souterraine de ressource faible .Il est compatible avec le SDAGE Adour-Garonne entré en vigueur en 2016 valable 5 ans .Il est fait état d'un bon état qualitatif et quantitatif .Il y aura lieu de poursuivre l'effort de réduction des fuites et de contrôler les assainissements autonomes.

Cette ressource en eau insuffisante amène la commune en classement de Zone de Répartition des Eaux (ZRE) avec une qualité de l'eau ramenée de bonne à moyenne lors d'un inventaire piscicole effectué en 2010 à « Carmine ».

Outre le ruisseau « Le Beauziac », une retenue d'eau est identifiée à proximité du château de Beauziac.

L'utilisation de l'eau potable pour un usage agricole ou industriel pour les collectivités et les loisirs de pêche est encadrée par le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Le nouveau SDAGE 2016-2021 vise pour chaque projet à réduire les pollutions, améliorer la gestion quantitative ainsi que préserver et restaurer les milieux aquatiques.

La **biodiversité et les milieux naturels** font l'objet d'une grande attention en particulier, le patrimoine forestier est reporté avec les Trames Vertes et Bleues (TVB), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) doit être pris en compte.

La commune n'est pas concernée par un périmètre réglementaire site **Natura 2000** ni par un site ZNIEFF.

Les zones humides (plans d'eau, mares, lacs collinaires) sont favorables au développement des amphibiens et sont utilisées par les mammifères.

Les zones forestières possèdent une flore originale qu'il conviendra de protéger. Les pelouses calcaires sèches présentent un intérêt écologique notamment pour les sauterelles, les criquets et les papillons.

Les Trames Vertes et Bleues : TVF Haies, cours d'eau, ripisylves et alignements d'arbres doivent être préservés pour assurer la continuité écologique. La trame verte

est très dense vue la couverture forestière de la commune. L'étude est illustrée par de nombreux clichés.

1-3/ Explication des choix retenus

La commune doit prendre en compte tous les documents d'ordre supérieur. Il est précisé que la zone touristique AUt sera soumise à une étude d'impact avec un inventaire plus précis que l'évaluation environnementale, étude non finalisée mais longuement évoquée.

Les choix retenus pour le PADD sont :

- 1 Poursuivre la dynamique démographique en adaptant les équipements et en planifiant le développement
- 2 Préserver l'activité et l'identité agricole et forestière
- 3 Favoriser la réalisation d'un ensemble touristique
- 4 Assurer une gestion durable de la ressource en eau et des espaces naturels réservés.

Les tableaux joints synthétisent le zonage proposé pour la commune : on distingue les nouvelles zones urbanisables, reprises dans tableau de bord qui synthétise le Zonage actuel avec l'existant et les nouvelles zones proposées à l'urbanisation.

Zone	Sup. urbanisable à vocation résidentielle	Nombre de constructions estimé*	Evolution démographique estimée**	Superficie agricole consommée	Superficie naturelle consommée***
Ua	0.19 ha	1	2	0 ha	0.19 ha
Ub	0.46 ha	4	9	0.21 ha	0.25 ha
1AUa	1.05 ha	8	18	0.38 ha	0.67 ha
1AUb	1.02 ha	8	18	0.49 ha	0.53 ha
2AU	1.47 ha	12	26	1.47 ha	0 ha
TOTAL	4.19 ha	33	73	2.55 ha	1.64 ha

*Densité moyenne recherchée de 8 logements/ha

** Selon une taille moyenne des ménages projetée de 2,2 personnes

*** Potentiel identifié hors enveloppe urbaine

TABLEAU DE BORD

Tableau récapitulatif des différentes zones du PLU de Beauziac

Désignation des zones	Superficie totale	Observations
Zone Ua	4.07 ha	Zone correspondant au noyau traditionnel de Bouchet dans lequel des prescriptions particulières sont fixées pour préserver la qualité architecturale du bâti traditionnel et dans laquelle la mixité des fonctions est recherchée.
Zone Ub	6.69 ha	Zone à dominante d'habitat pavillonnaire développée en frange du noyau villageois et aux abords de la RD 230, et dans laquelle la mixité des fonctions est recherchée
Zone Ue	0,69 ha	Zone à vocation d'équipement public recouvrant l'emprise d'installations sportives
Zones AU dont 1AUa dont 1AUb dont 1AUt dont 2AU	28.85 ha 1.05 ha 1.02 ha 25.31 ha 1.47 ha	Zone à urbaniser opérationnelle correspondant aux futurs secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat et échelonner selon un ordre de programmation. Zone intégrant une déclinaison pour le développement d'une résidence de tourisme.
Zone A	190.39 ha	Zone à valeur agronomique
Zones N	1303.31 ha	Zone naturelle

Le projet de territoire mêle ambition et réalisme avec un développement à court et moyen terme.

Les caractéristiques des différentes zones

Les zones urbaines :

Zones U = déjà construites ou les équipements publics existants permettent d'accueillir immédiatement de nouvelles constructions.

Zones Ua = Centre ancien le plus dense du bourg « Le Bouchet » noyau bâti du village

Zone Ub = Quartiers jouxtant les zones Ua ou les équipements collectifs existent, peuvent être densifiés et destinés à des constructions pavillonnaires avec une architecture différente.

Zone Ue = Emprise des Etablissements publics Cours de tennis, arrière mairie, Eglise et cimetière.

Les dents creuses sont intégrées dans ces zonages.

Les zones à urbaniser :

Zone 1AUa et 1AUb = Zone à urbaniser pourvue de l'ensemble des réseaux en continuité SUD du village comportant des OAP.

Zone 2AU = En continuité de la zone IAU, ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après 25% d'occupation de cette zone.

Zone AUt = Zone à vocation touristique des « Cinq Ardits » surface 25,31 ha.

Cette zone a été retenue après étude de 12 sites dans les communes avoisinantes.

Les zones agricoles :

Zone A = A protéger en raison du potentiel agronomique, biologique des terres ; Autorisations de constructions nécessaires à l'exploitation agricole

Les **bâtiments agricoles** susceptibles de changer de destination présentant un intérêt patrimonial doivent être repérés au plan de zonage géographique.

Les zones naturelles et forestières :

Zone N = Zone à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages, forêts, espaces naturels ; l'urbanisation nouvelle ne peut être admise.

Le tableau précédent récapitule les différentes zones constructibles du PLU, zone AUt non comprise.

Les autres délimitations

Prise en compte des trames vertes et bleues, des Espaces boisés classés (5,14ha) EBC en marge du château de Beauziac en retrait de la RD 655.

Les dispositions réglementaires

Elles sont développées au dossier suivant : A5 le règlement écrit.

1-4/ Incidences du PLU

Sur la démographie, un gain de 50 habitants à l'horizon 2025

Sur l'agriculture, une mise à disposition de 2,55ha dont 0,49 de prairies permanentes, 1,85 de prairies temporaires et 0,21 laissée en gel.

Sur l'environnement, les incidences sont « faibles » sur la topographie, sur les masses d'eau en respectant les contraintes, sur l'hydrographie, sur les zones humides, sur les milieux naturels et la biodiversité, de telle sorte qu'il n'y a pas de mesures à prendre pour éviter, réduire ou compenser ces incidences. Le patrimoine, le paysage, le cadre de vie et leur prise en compte tels que précédemment développés sont actés.

1-5/ Indicateurs d'évaluation des résultats

L'article 153-27 du CU prescrit qu'une évaluation du PLU soit effectuée dans les 6 ans de son adoption. Un tableau partant de l'existant, rappelant les objectifs, les évaluant à terme retient les constats à effectuer en matière démographique, en construction de logements, en superficie consommée, évaluation du règlement écrit, règlement graphique, autres règles. Si des points sont à revoir, une nouvelle procédure peut être mise en œuvre, allant de la révision simplifiée à la révision générale du PLU.

A2/ Le PADD

Le constat initial, l'analyse environnementale des incidences possibles sur les zones naturelles les observations et réflexions partagées ont conduit la municipalité à retenir quatre thèmes qui ont été rappelés au rapport de présentation. Leurs choix ont été justifiés et constituent la clé de voute du PLU.

Ils sont exposés dans le tableau ci-dessous.

Thèmes	Orientation du P.A.D.D.
1/ Poursuivre la dynamique démographique en adaptant les équipements et en planifiant le développement	1/1 Une croissance démographique de 2% pour passer d'une population de 260 habitants (2015) à une population de 312 habitants à l'horizon 2025 1/2 Maintenir et conforter les équipements publics : création d'une aire de jeux - Développer le numérique 1/3 Faciliter les mobilités et anticiper les besoins de stationnement, réaménager la place du village 1/4 Valoriser le cadre bâti traditionnel, conserver l'aspect extérieur des constructions, garder l'identité du village 1/5 Favoriser l'urbanisation sur les secteurs les plus densément structurés, le bourg et le long de la route en direction de Pindères, 1/6 Libérer une enveloppe foncière de 5 ha pour la construction de 23 logements, l'objectif étant de 8 logements/hectare avec des parcelles de 1200 m ² contre 3147 ce jour ; Réhabiliter 20% de l'habitat vacant soit 3 habitations à l'horizon 2025
2/ Préserver l'activité et l'identité Agricole et Forestière	2/1 Préserver les espaces agricoles et forestiers Limiter les extensions urbaines sur les terres à forte valeur agronomique Favoriser la diversification des activités agricoles production et agrotourisme Pérenniser la filière bois et sylviculture Permettre le changement de destination du bâti diffus Préserver le petit patrimoine vernaculaire Préserver l'activité agricole
3/ Favoriser la réalisation d'un ensemble touristique	3/1 Renforcer l'attractivité des territoires et la visibilité touristique en valorisant une vocation de destination sur l'année Faciliter la réalisation du Center Parc à l'échéance 2020 Garantir la réalisation d'un équipement structurant majeur pour l'emploi et la visibilité des territoires 3/2 Développer un projet touristique en adéquation avec les valeurs environnementales soutenues par les collectivités locales en matière de développement durable, Définir une zone avec un règlement spécifique pour les hébergements, les services et les loisirs Matérialiser la zone à vocation touristique et de loisir sur les secteurs de Beauziac et Pindères, lieux dits "Le Papetier" et "Cinq Ardits" Créer les conditions de mise en œuvre du projet comprenant 400 cottages, un pôle d'équipement et de loisirs, services ludiques sportifs de restauration de commerces et de services 3/3 Redynamiser un territoire rural en difficulté économique avec la création significative d'emplois de proximité Amélioration des réseaux et équipements publics, création d'emplois avec retombées économiques 3/4 Renforcer le développement économique des secteurs touristiques, de l'agriculture des bâtiments et travaux publics
4/ Gestion durable de la ressource en eau et des Espaces Naturels préservés	4/1 Protéger la ressource en eau ; gérer durablement, protéger, optimiser le réseau existant ; favoriser l'assainissement collectif et réduire l'impact de l'assainissement des eaux usées 4/2 Préserver les espaces présentant des enjeux écologiques Favoriser le maintien des zones humides remarquables et protéger les ripisylves Conserver les éléments boisés exceptionnels en les classant en EBC Intégrer dans l'environnement un projet de développement touristique structurant

A3/ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP ont été créés par la loi SRU et constituent une partie entière du PLU. Deux AU sont retenues.

Zone AUb de « Bouchet », en marge de la VC N°1

L'OAP retient la superficie approchée des parcelles cadastrées 234= 0,81 ha pour une surface à bâtir de 0,51 ha, la réalisation d'une voie de desserte en appui de la VC1 à recalibrer avec un emplacement réservé de 1,5 mètre de chaque côté de la voie., en forme de U avec 2 amorces pour la voirie sur un linéaire de 190 mètres, une largeur à minima de 5 mètres pour la bande de roulement et 3 mètres minimum si la voie est en sens unique. Le bilan prévisionnel détaillé est évalué à 100 700 €.

Une planche reprend les principes obligatoires et situe sous forme d'esquisse l'implantation des constructions et leur parcellaire.

Zone AUa et 2 AU de « Bouchet » en marge de la VC1

L'OAP retient pour :

- la zone 1AUa, une superficie à bâtir de 0,65 ha partie des parcelles 156 et 157 et des parcelles 160, 161, 162 et 163.

- la zone 2 AU, une superficie à bâtir de 0,93 ha parcelles 150, 151 et 152.

Une voie interne est créée liaison de la VC1 et chemin rural au nord du tracé ; sa longueur est de 220+75 mètres et l'emprise de voirie est identique à la précédente sur ses dimensions. Le bilan prévisionnel coûts approchés détaillé est de 139 100 €.

Une planche reprend l'esquisse parcellaire et la situation des habitations.

Est joint à l'OAP, le principe valable pour toutes les zones à urbaniser, à savoir : parcellaire, défense-incendie, réseaux, aspect environnemental, confort thermique des constructions, gestion des eaux pluviales, accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres. Une liste de sujets végétaux indigènes propices à une bonne intégration paysagère est jointe (charme, prunellier, fusain, viorne, orme, cornouiller, sureau et troène).

Zone 1 AUt « Cinq Ardits » - Projet touristique

Les éléments sont fournis par le porteur de projet le 12/09/ 2016 et le gestionnaire du réseau EAU 47 Mars 2016.

La superficie de la localisation porte sur 74,31ha pour les 2 communes dont 25,31 ha pour Beauziac.

A la synthèse des enjeux faunistiques et floristiques, la préservation des cours d'eau avec ripisylves, la présence d'espèces à forts enjeux de conservation, loutre, agrion de mercure (libellule) sont relevées.

La forêt, les plantations de pin ne constituent pas des enjeux particuliers pour la faune et la flore ; la cartographie des habitats est jointe.

Bilan prévisionnel AEP et Assainissement, le comité syndical Eau 47 confirme la décision de réaliser la desserte en eau potable et en assainissement collectif avec la création d'une future STEP pour la résidence à venir. A titre indicatif est détaillé le montant des ouvrages AEP (1 138 500 €) ainsi que celui de l'assainissement (2 727 200 €) ; une cartographie et une modélisation des projets sont jointes.

A4/ Le règlement graphique - Echelle 1/7500^{ème}

Il couvre la totalité de la commune et comprend la légende des diverses zones, leur superficie, la liste des emplacements réservés.

Sur cette même planche (mais à l'échelle 1/2500^{ème}) figure le centre bourg de Beauziac avec les numéros à la parcelle.

A5/ Le règlement écrit

Dans sa première partie - **dispositions générales**, il détaille 9 articles :

1. Le champ d'application territorial
2. La portée du règlement par rapport aux autres législations relatives à l'occupation des sols
3. La division du territoire en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, les espaces réservés, les espaces boisés classés, le schéma d'assainissement
4. Délimitations particulières de secteurs à protéger
5. Patrimoine archéologique
6. Adaptations mineures améliorations de travaux de conformité
7. Application des règles du PLU aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont l'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance
8. Reconstitution à l'identique et la restauration des bâtiments
9. Rappels généraux - Servitudes

Un lexique de cinq pages donne la définition des termes employés.

Conformément au Code de l'Urbanisme, chaque zone est ainsi définie :

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Article 3	Accès et voirie
Article 4	Conditions de desserte par les réseaux
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux entreprises publiques et à la voirie
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur des constructions

Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords
Article 12	Stationnement des véhicules
Article 13	Espaces libres - Plantations
Article 14	Coefficient d'occupation des sols
Article 15	Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales
Article 16	Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour chacune des zones retenues, il convient de se reporter à leur règlement respectif, tel que prescrit et développé au présent dossier comprenant 59 pages.

A6/ Les annexes - Les servitudes

A6/1 : A l'échelle 1/7500^{ème} le réseau de distribution d'électricité.

A6/2 : A l'échelle 1/7500^{ème} le réseau de distribution d'eau potable.

A6/3 : A l'échelle 1/7500^{ème} la carte de servitudes d'utilité publique.

A6/4 : A l'échelle 1/7500^{ème} la carte des prescriptions.

C'est sur l'ensemble de cette étude que les personnes publiques associées sont appelées à donner leur avis.

I/ 5. Les avis des P.P.A

Vingt quatre demandes d'avis aux personnes publiques associées ont été adressées dès l'arrêt du projet le 27/09/2016 dont les lettres avec AR sont conservées au siège de la Communauté des communes. Ces demandes figurent au dossier Consultations P.P.A et P.P.C n°1 à 24. Les réponses pages 16 à 22 y font suite.

Les réponses non parvenues dans le délai de trois mois sont réputées favorables.

Le maître d'ouvrage nous a remis lors de la première permanence ses réponses aux avis des PPA, elles sont analysées dans le tableau récapitulatif ci-joint.

Le commentaire du Commissaire enquêteur y fait suite.

Les avis favorables sous réserve de la prise en compte des observations émanant de la DDT, du CDEPENAF et de la Chambre d'Agriculture de Lot Et Garonne ils portent sur des modifications réglementaires et le rajout en annexes de divers plans que le maître d'ouvrage s'engage à prendre en compte au rapport d'approbation.

Je partage les demandes formulées, prend note que le maître d'ouvrage modifiera le règlement écrit, pièce 5 et les annexes pièces 6 en conséquence .Il appartiendra à l'administration de s'en assurer.

Réponses	Observations - Demandes	Mémoire M.O
1 – 15/12/16 Page 37	<p align="center"><u>Commune de Pindères</u></p> <p>Avis unanime, sans réserve.</p>	
2 – 03/01/17 Pages 24 à 29	<p align="center"><u>Direction Départementale des Territoires – Préfecture 47</u></p> <p>Le dossier apparaît complet et conforme aux articles L. 151-2 du code de l'urbanisme. Le PADD retient 4 orientations structurantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Poursuivre la dynamique démographique en adaptant les équipements et en planifiant le développement. * Préserver l'activité et l'identité agricole. * Favoriser la réalisation d'un ensemble touristique. * Assurer une gestion durable de la ressource en eau et préserver les espaces naturels. <p>Analyse du dossier : Observations à prendre en compte avant approbation.</p> <p><u>1/ Perspectives d'évolution démographique</u> La perspective d'une croissance de 2% d'ici 2025 permettant d'accueillir 58 habitants supplémentaires et 33 logements nouveaux est ambitieuse au regard de la croissance constatée entre 1,1 et 1,6% une croissance de 1 à 1,5% aurait été plus raisonnable. L'enveloppe foncière un peu plus de 4 ha et la taille des parcelles ramenée de 3147 à 1200 m² est notable.</p> <p><u>2/ Protection des espaces agricoles, naturels et continuités écologiques</u> La CDPENAF a émis le 7/11/16 un avis favorable assorti de 2 recommandations :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Classer les haies et ripisylves en éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du CU. * Préciser aux articles A2 et N que les règles d'extension ne concernent que les bâtiments d'habitation. <p><u>3/ Politique de prévention des risques</u> <u>Pièce I : Rapport de présentation.</u> Rajouter dans les annexes que la commune a un PPR retrait-gonflement des argiles qui a été approuvé le 02/02/2016. Elle figure à l'annexe 10 du règlement Départemental des Risques Majeurs DDRM pour le risque feu de forêt. Il conviendrait d'ajouter en annexe une carte des aléas. <u>Pièce 3 : OAP</u> La zone AUt est en aléa très fort pour le risque feu de forêt, la partie 3-4 de ce secteur devra être complétée par : - Les dispositions prises pour garantir la défense du secteur</p>	<p align="center">Demande prise en compte par le M.O ; figurera au rapport d'approbation.</p> <p align="center">Le PPR retrait-gonflement des argiles sera rajouté aux annexes ainsi que la carte des aléas et des enjeux en matière de feu de forêt</p>

	<p>- Les prescriptions concernant l'implantation des cottages par rapport aux parties du site demeurant boisées <u>Pièce 5 Règlement écrit.</u> <u>Retrait Gonflement des argiles</u> : pour toutes les zones concernées le règlement précisera que les constructions doivent se conformer aux dispositions prescrites par le PPR <u>Feux de forêt.</u> Pour la zone 1AUt article 2, préciser que les constructions seront soumises à des prescriptions par rapport à ce risque. Pour toutes les autres zones concernées, articles 2-3-7-11 et 13 les prescriptions liées au retrait des constructions par rapport au massif forestier et l'accès pour les secours en référence au guide régional seront imposées. A défaut les projets pourront au cas par cas être interdits ou acceptés sous réserve du respect de prescriptions. <u>Pièce 6-3 Servitudes d'utilité publique</u> Rajouter le PPR retrait-gonflement des sols argileux. <u>Pièce 6-4 Prescriptions</u> Supprimer l'aléa retrait-gonflement des sols argileux qui est une servitude et non une contrainte. <u>4/ Préservation et mise en valeur du patrimoine et des paysages</u> Les 2 éléments répertoriés page 3 comme monuments historiques ne sont que des éléments présentant un caractère architectural. L'article du code de l'urbanisme L 123-1-5-III 2 est abrogé et remplacé par l'article L151-19. Les quelques éléments de caractère, 10 éléments décrits page 106 pourraient faire l'objet à minima d'une photographie, d'un descriptif avec références cadastrales. Dans le règlement écrit, les bâtiments « susceptibles de changer de destination » en zone agricole ou naturelle sont mentionnés, aucun d'eux n'est identifié sur le document graphique. <i>Sous réserve de la prise en compte des recommandations et modifications détaillées j'émet un avis favorable au projet de PLU.</i></p>	<p>Le règlement sera modifié aux articles 1AUt2 et 1AUt7 « Toute construction devra être implantée à 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé, pouvant être ramenée à 6m des limites de terrains situés au sein d'une opération d'ensemble collectif mais comprenant un espace libre de 6 m à l'intérieur du périmètre du site »</p> <p>Le M.O le prendra en compte au rapport d'approbation</p> <p>Le dossier du PLU sera corrigé en conséquence</p> <p>Cette erreur sera rectifiée dans le dossier de PLU</p> <p>Un petit répertoire sera créé dans le dossier de PLU.</p>
3 – Sans réponse	<u>Direction Départementale des Territoires – Préfecture 47</u>	Réponse supra.
4 – 21/11/16 Dossier CDPENAF	<p><u>CDPENAF – Préfecture 47</u></p> <p>Le CDPENAF émet deux recommandations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classer en éléments de paysage l'ensemble des haies et ripisylves (Article L.151-23 du CU). - Préciser aux articles A2 et N2 que les règles d'extension 	Le M.O prend note de ces demandes de modifications. Elles seront intégrées au

	<p>ne concernent que les habitations.</p> <p><i>Favorable à l'unanimité des 12 votants.</i></p> <p>La CDPENAF a, le même jour, émis un <i>avis favorable</i> portant sur la demande de dérogation en l'absence de SCOT concernant les ouvertures à l'urbanisation sollicitée par le SCOT du Val de Garonne, Beauziac se situant à moins de 15km Article L 142-5 du CU, les surfaces à l'urbanisation inscrites étant très faibles.</p>	<p>rapport d'approbation.</p>
<p>5 – 04/01/17</p> <p>Dossier Autorité environnementale</p>	<p><u>Mission Régionale d'Autorité Environnementale - Région Nouvelle-Aquitaine</u></p> <p><u>1° Rappel du contexte général</u> Situation de la commune : projets la procédure est bien détaillée dans le rapport de présentation.</p> <p><u>2° Qualité des informations du rapport de présentation</u> Les développements pour les 2 communes sont parfois source de confusion. Les indicateurs de suivi proposés pour suivre la mise en œuvre du PLU paraissent insuffisants pour suivre les orientations principales du PADD, il devrait être complété par de nouveaux indicateurs.</p> <p><u>3° Diagnostic territorial, analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution</u> Le diagnostic territorial permet de mettre en évidence les caractéristiques de la commune et ses enjeux. La population est jeune et active (30 à 59 ans) et occupe majoritairement de grands logements dont elle est propriétaire. La consommation moyenne du foncier sur les dix dernières années se situe entre 2596 et 4504 m². Les actifs travaillent en dehors de la commune (95%) utilisant pour leur déplacement un réseau viaire bien développé, des possibilités de stationnement non matérialisées au sol existent à proximité de la mairie Le ramassage scolaire doit être optimisé, des cheminements doux sont à rechercher. Le projet touristique devrait favoriser l'emploi. L'approvisionnement en eau assuré par le Syndicat EAU 47 tel qu'il est présenté pouvant s'avérer défaillant, des éléments complémentaires auraient pu être fournis afin de s'assurer de la qualité et capacité des sources d'approvisionnement. Il en est de même pour la STEP les équipements envisagés permettraient de mieux appréhender le projet. L'aptitude des sols à l'assainissement non collectif devrait</p>	<p>Une » lecture fine « permettra de lever les sources de confusion</p> <p>Les données chiffrées présentées dans le rapport de présentation et le PADD seront mises en cohérence.</p> <p>Le Syndicat EAU 47 a convenu que les capacités des réseaux seraient données uniquement par le gestionnaire.</p>

	<p>être rajoutée.</p> <p>L'aléa incendie n'indique pas les équipements existants (conformité et couverture assurée).</p> <p><u>4° Projet communal et prise en compte de l'environnement</u></p> <p>L'objectif de 290 habitants à l'horizon 2025 avec la création de 23 habitations, le desserrement des ménages, la réhabilitation des logements vacants retient 5,5 ha pour l'urbanisation. Les OAP zones 1 AU et 2 AU permettent d'envisager 36 constructions ; afin de clarifier les besoins, l'autorité environnementale recommande de reprendre les informations.</p> <p>Le développement de la zone AUt, sera soumis à une étude d'impact, l'OAP de cette zone aurait pu proposer une cartographie de l'habitat qui aurait pu être intégrée afin de mieux comprendre les enjeux.</p> <p><u>5° Synthèse de l'avis de L'A.E</u></p> <p>Les 4 thèmes du PADD sont énoncés.</p> <p>L'analyse du fonctionnement de l'assainissement autonome mériterait d'être complétée.</p> <p>L'AE demande de justifier l'augmentation du Parc de logement à l'horizon 2025 en accord avec les besoins fonciers.</p> <p>Les ouvertures à l'urbanisation des zones à vocation de loisirs « UI » et équipements publics « Ue » devraient être étoffées.</p> <p><i>Enfin, l'AE ne possède pas d'élément précis pour se prononcer sur le projet de création de la résidence de tourisme.</i></p>	<p>Les poteaux d'incendie sont reportés sur la carte annexe 6-2</p> <p>Il a été convenu par les services de la DREAL le 19/11/2015 que l'évaluation environnementale ne devait pas nécessairement intégrer les éléments de l'étude d'impact du projet Center Parcs d'autant que l'état d'avancement du projet ne le permet pas (extrait du compte rendu validé).</p> <p>Il n'y a pas de zone Ui à Beauziac.</p>
6 – 19/12/16 Pages 38-39	<p><u>Commune de Casteljaloux</u></p> <p>Avis favorable à l'unanimité.</p>	
7 – Sans réponse	<p><u>Commune de Saint- Martin de Curton</u></p>	Avis réputé favorable
8 – Sans réponse	<p><u>Centre Régional de la Propriété Forestière Bordeaux</u></p>	Avis réputé favorable
9 – Sans réponse	<p><u>Sepanlog - Aiguillon</u></p>	Avis réputé favorable
10 – 30/11/16 Page 36	<p><u>Conseil Départemental de Lot et Garonne</u></p> <p>Avis favorable sans réserve.</p>	
11 – Sans réponse	<p><u>Conseil Régional Bordeaux</u></p>	Avis réputé favorable
12 – 19/12/16 Page 31	<p><u>Chambre de Commerce et Industrie 47</u></p> <p>La CCI est partenaire du projet Center Parc qui vise à</p>	

	<p>accompagner les entreprises Lot et Garonnaises aux cotés de Pierre-Vacances, le projet et ses retombées en terme d'infrastructures (réseau, assainissement, eau, électricité, haut débit) ne pourront que bénéficier à l'ensemble de la population.</p> <p>Aussi la CCI émet un Avis favorable.</p>	
13 – Sans réponse	<u>Syndicat Mixte du Pays d'Albret - Nérac</u>	Avis réputé favorable
14 – 19/12/16 Pages 32-33	<p><u>Chambre d'Agriculture 47</u></p> <p>La surface agricole utile pour les 2 communes représente 1,44 de l'ensemble. Les projets d'aménagement préservent le cadre rural et le massif forestier et impactent faiblement le foncier agricole.</p> <p>La CA soutient le projet de « Center Parcs » qui est une opportunité pour la filière agricole.</p> <p>Concernant le règlement écrit en zone A, préciser la possibilité de construire le logement de fonction pour les exploitants agricoles ou forestiers du moment que leur présence permanente est justifiée.</p> <p>Sous réserve de la prise en compte de cette remarque, l'avis est favorable.</p>	Le M.O prend note de ces demandes de modifications. Elles seront intégrées au rapport d'approbation.
15 – Sans réponse	<u>Chambre des Métiers 47 - Agen</u>	Avis réputé favorable
16 – Demande transmise à la CDPENAF	<p><u>Syndicat Mixte du Scot du Val de Garonne - Marmande</u></p> <p>Avis favorable.</p>	
17 – 04/03/16 Pages 34-35	<p><u>Syndicat Départemental d'Electricité et d'Energie 47</u></p> <p>Etude électrique pour PLU de Beauziac. Coût prévisionnel de renforcement d'extension des réseaux électriques sur le domaine public en zone 1AUa-1AUb et 2AU.</p>	
18 – Sans réponse	<u>Eau 47 - Agen</u>	Avis réputé favorable
19 – Sans réponse	<u>Syndicat Départemental d'Incendie et de Secours 47 - Foulayronnes</u>	Avis réputé favorable
20 – Sans réponse	<u>Communauté des communes du mézinais</u>	Avis réputé favorable
21 – Sans réponse	<u>Habitalys - Agen</u>	Avis réputé favorable
22 – 27/12/16 Page 30	<p><u>Val de Garonne Agglomération - Marmande</u></p> <p>Avis favorable.</p>	
23 – Sans réponse	<u>Communauté des Communes du Val d'Albret - Nérac</u>	Avis réputé favorable

24-16/12/16 Remis le 03/02/ 2017	<u>Scot du Val de Garonne Marmande</u> <i>Avis Favorable.</i>	
--	--	--

Synthèse des observations portées sur les modifications du Règlement Pièce 5

Dispositions générales

- Article 5 : Règles applicables aux secteurs présentant des risques habituels.

Risques feux de forêt-La commune est soumise au risque incendie feu de forêt sur certains secteurs classés en aléa fort à très fort, étude DDT, le territoire est soumis au règlement départemental relatif à ce risque, les prescriptions sont précisées pour chaque article concerné.

Risque Gonflement argiles : toute construction devra se conformer aux dispositions prescrites par le PPR approuvé

Règlement applicable aux zones U, AU, N et A

- Article 3 : Accès et voirie

Un accès direct, voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours de lutte contre l'incendie devant être raccordé aux voiries du réseau.

- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Il est développé infra en article 1 AUT 7 qu'il reprend.

- Article 11 : Aspects Extérieurs.

Les haies clôtures sont autorisées à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs type brande, genêt, ou bruyères arbustives.

Le recul des terrains bâtis par rapport à l'espace boisé doit être maintenu libre et pourra être engazonné.

- Article 13 : Espaces libres-plantations

Les prescriptions relatives au feu de forêt sont reprises.

Règlement applicable à la Zone AUt

- Article AUt2 : Occupation des sols soumis à des conditions particulières

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées aux articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement concerné.

- Article AUt7 « Prescriptions relatives au risque feu de forêt »

Dans les zones d'aléas fort et très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé.

Cette distance est ramenée à 6 m minimum le long de ces limites au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant un espace libre collectif large de 6 mètres minimum le long de ces limites et à l'intérieur du périmètre du site.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures, l'objectif étant qu'une bande de 6 mètres soit réservée à l'intérieur du périmètre d'un projet pour permettre le passage des véhicules de secours et pour limiter les risques de propagation d'incendie.

Règlement applicable à la zone A

- Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

Rajouter après exploitation agricole « **notamment les logements des exploitants agricoles dès lors que leur présence permanente est justifiée** ».

Règlement de la zone N

- Article 1 : Occupation du sol interdite.

Il est rappelé en N1, après sauvegarde des espaces naturels et paysagers, **les constructions nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisées.**

Rajouter après exploitations agro-forestières, la même mention « **notamment le logement de fonction des exploitants forestiers dès lors que leur présence permanente est justifiée** ».

Il est rappelé que les règles d'extension définies aux articles A2 et N2 ne sont possibles qu'en ce qui concerne les bâtiments d'habitation.

Le rajout extension « **aux habitations existantes** » ne me semble pas devoir s'imposer.

Les Annexes : Pièce 6.

Rajouter une carte des aléas et une carte des enjeux en matière de feux de forêt et une carte du PPR retrait gonflement des Argiles (PPR approuvé).

Le maître d'ouvrage a relevé les erreurs de plume qu'il rectifiera.

Je partage l'analyse faite et les réponses données pour y faire suite par le maître d'ouvrage.

II- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II/ 1. Désignation du CE

- Par lettre enregistrée au Tribunal Administratif de Bordeaux le 22/12//2016, M. le Président de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne à Grezet- Cavagnan - 47250, a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête sur :

« *Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beauziac 47700* »

- Par décision en date du 23/12/2016 n°16000137/33, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Jean-Pierre CAPDEVILLE en qualité de commissaire enquêteur suppléant (PJ n°1).

- L'enquête a été prescrite et organisée par arrêté n°04/2017 de la Communauté de Communes Coteaux et Landes de Gascogne du 09/01/2017 (PJ n°2) qui énonce dans ses 10 articles en :

1. L'accueil du public par le commissaire enquêteur, la durée de l'enquête, sa publicité, le siège de l'enquête où les observations pourront être adressées notamment par voie électronique : omartinez.3clg@orange.fr
2. La clôture de l'enquête.
3. La désignation des commissaires enquêteurs titulaire et suppléant.
4. La composition du dossier les dates et lieux d'ouverture au public
5. Les dates et lieux des permanences du Commissaire Enquêteur.
6. La publicité ; Annonces légales
7. L'avis de l'autorité environnementale.
8. La clôture de l'enquête, le PV de synthèse des observations, le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur.
9. Les lieux de consultation pendant un an du rapport des conclusions motivées et de l'avis du CE.
10. Les voies de recours.

II/ 2. Rencontres avec le maître d'ouvrage

Le jeudi **07/01/2017** au siège de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne à Grezet-Cavagnan, nous avons pris attache avec M. Girardi le Président, MM. Gally et Darrouman maires de Beauziac et Pindères, M^{me} Selva et M. Martinez en charge du dossier à la communauté. Les projets nous ont été présentés et nous avons élaboré en commun les arrêtés de mise à l'enquête pour ces 2 communes.

Le jeudi **25/01/2017** sous la conduite de M. Gally, maire de Beauziac, nous avons parcouru la commune, M. le maire fournissant au fur et à mesure les réponses à mes interrogations.

II/ 3. Informations du public et mesures légales de publicité

Elle a été donnée par :

- ✓ Voie d'**affichage** ; vérifié par nos soins le jeudi 25/01/2017
- ✓ Panneaux mairie : Panneau intérieur Hall d'entrée plus Panneau extérieur droit mairie, panneau terrain de tennis.

Panneaux d'affichage d'informations à la Communauté des Communes à Grezet-Cavagnan et sur tous lieux concentrant le plus grand passage.

Tous ces panneaux supportent l'arrêté intégral de mise à l'enquête format A2 sur fond jaune qui attire l'attention.

Ces avis d'enquête et arrêté de mise à l'enquête (modèle joint) étaient apposés tant en mairie que sur les panneaux d'information habituels de la commune. Leur présence a été constatée lors de notre vérification le 25/01/2017. Ils sont restés jusqu'à la fin de l'enquête ; le jeudi 02/03/2017, leur présence a été vérifiée pendant la durée de l'enquête, certificat d'affichage joint (PJ n°3).

Des constats d'huissier effectués par la SCP Freche-Morillon de Tonneins ont été établis avant l'enquête le 11/01/2017, pendant l'enquête le 08/02/2017 et à la fin de l'enquête le 03/03/2017.

Sur le site internet de la commune, avis de mise à l'enquête joint.

- Voie de presse

Les coupures des journaux l'attestant figurent en PJ n°4.

Journaux	1ère parution	2ème parution
La Dépêche	14/01/2017	29/01/2017
Le Sud Ouest	13/01/2017	30/01/2017

En accord avec le maître d'ouvrage, je n'ai pas jugé nécessaire d'organiser une nouvelle Réunion d'Information et d'Echange au cours de l'enquête.

II/ 4. Réception du public

L'enquête publique s'est déroulée sur une période de 32 jours consécutifs, du lundi 30/01/2017 au jeudi 02/03/2017 inclus.

Le public pouvait se rendre en mairie de Beauziac et au siège de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne à Grezet-Cavagnan 47250 aux heures habituelles d'ouverture des secrétariats de ces deux établissements publics.

Le commissaire enquêteur a reçu le public aux lieux, dates et heures indiquées dans le tableau ci-dessous .Il pouvait adresser ses observations par courrier à l'attention du Commissaire Enquêteur à la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne Grezet-Cavagnan 47250, siège de l'enquête publique.

Lieu	Date	Heures
1/ Grezet-Cavagnan	Lundi 30/01/2017	9 h à 12 h
2/ Beauziac	Mardi 07/02/2017	14 h à 17 h
3/ Beauziac	Vendredi 17/02/2017	14 h à 17 h
4/ Beauziac	Mardi 21/02/2017	14 h à 17 h
5/ Grezet-Cavagnan	Jeudi 02/03/2017	14 h à 17 h

II/ 5. Conditions d'accueil du public

A Beauziac, la salle du conseil municipal était mise à ma disposition, les dossiers et le registre m'étaient remis avant chaque permanence et repris à son terme.

M. le maire et M^{me} la secrétaire de mairie, rencontrés à chaque permanence, étaient disponibles et réactifs à mes demandes y apportant immédiatement les éléments de réponse dont ils disposaient.

A Grezet-Cavaignan siège de la Communauté de Communes des Landes et de Gascogne, élu, chargé de mission et personnels administratifs se sont montrés très accueillants et disponibles.

II/ 6. Clôture de l'enquête

Au terme de la dernière permanence, le jeudi 02/03/2017 et en application de l'article 8 du dit arrêté, j'ai clos les registres d'enquête contenant les pièces jointes et pris possession des certificats d'affichage établis tant en mairie de Beauziac qu'au siège de la communauté de communes à Grezet-Cavagnan (PJ n°3).

A l'issue de l'enquête et conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement, j'ai dès le 06/03/2017 dans le délai de 8 jours, remis au maître d'ouvrage le procès verbal de synthèse des observations en lui impartissant un délai de 15 jours pour produire ses réponses (date limite 20/03/2017).

La réponse du Maître d'Ouvrage m'a été remise le 24/03/2017. Elle est intitulée : Propositions technique de réponse de la Communauté des Communes des Coteaux et Landes de Gascogne-PLU Beauziac. Elle comprend 14 pages figurant en Pièces jointes Cf. 8/1 à 8/14 Elle reprend les réponses du Maître d'ouvrage aux Avis des Personnes Publiques Associées figurant au dossier d'enquête pièces ¼ page 5. l'analyse et les commentaires du commissaire enquêteur figurent aux pages 16 à 22 du présent rapport. Le mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations figure en pièce jointe (Cf. 8/13 et 8/14)

Les analyses et commentaires sont développés au chapitre suivant

II/ 7. Traitement des observations du public

Recueil des observations

- Sur le registre d'enquête mis à la disposition du public
- Par dépôt envoi de lettre et document à l'attention du Commissaire Enquêteur au siège de l'enquête

Les écrits formulés par le maître d'ouvrage dans le mémoire en réponse sont repris conformément au texte reçu à la suite de la question posée au Procès Verbal de synthèse, le commentaire du commissaire enquêteur y fait suite.

Le tableau ci-après récapitule les observations reçues

Projet	R = Registres	C = Courrier	Total
PLU	6	0	6

ooooo

R1 : M. Dugit Daniel dt « Cambrays » 1200 route de Mayrac 47 700 Beauziac possède à l'adresse :

- Une grange bâtiment susceptible de changer de destination qu'il souhaite voir figurer au document graphique, Alimenté en Eau-électricité, la piscine en dur réserve de 165 m³ est à proximité ; elle est accessible aux véhicules d'incendie et de secours. Ce bâtiment contient tous les éléments pour être retenu dans ce classement. Elle se situe parcelle C2-313. La photo de cette grange /garage est jointe en PJ R1 à sa déclaration.
- Un chêne de 800 ans, 32 m d'envergure à 100 mètres de la piscine qui pourrait être sauvegardé en étant inscrit à la rubrique du petit patrimoine à protéger.

La réponse du Maître d'ouvrage :

Le dossier de PLU intégrera cette grange comme susceptible de changer de destination. Il est rappelé qu'une convention devra être passée entre le propriétaire et le SDIS afin de satisfaire aux conditions de défense incendie (piscine privée) cela tout au long de l'année.

Le chêne sera répertorié comme élément paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Je prends acte des engagements du maître d'ouvrage.

R2 : M. Blay Stéphane demeurant 140 route de Casteljaloux Beauziac s'interroge sur l'OAP à proximité de son habitation, OAP de la zone AUa et 2AU de Bouchet en marge de la VC1 ; ses observations sont formulées sur un document, un feuillet qu'il remet (PJ R2). Il les reprend sur le registre d'enquête.

Ne comprend pas la création d'une liaison d'une longueur de 90 mètres entre le chemin rural et la RD 230 dont il ne perçoit pas la nécessité. Cette desserte sur la RD 230 lui paraît peu sécurisée. La desserte par la VC1, route de Pindères paraît suffisante, compte tenu du nombre de constructions envisagées pour ces deux zones, les véhicules rejoindront la RD 230 par un carrefour sécurisé face à la mairie.

La création envisagée sera source de nuisances avec un coût supplémentaire dont la nécessité n'est pas perçue, le bel espace municipal central de Beauziac doit être préservé.

Le service départemental des routes (RD 230) a-t-il donné son avis favorable sur ce point ?

La réponse du Maître d'ouvrage :

La liaison d'une longueur de 90m retranscrite dans l'OAP est davantage pensée comme un maillage piétonnier et non routier, cela en vue de raccorder les futures zones urbaines aux équipements. En ce sens, son aménagement n'a pas intégré dans les principes de desserte figurant dans le bilan prévisionnel où seule figure la création de la desserte interne à la zone 1AU et 2A : barreau de 75 mètres (amorce) et 220 mètres. Les OAP seront précisées et complétées pour lever toute ambiguïté sur ce thème. L'ER n°4 permettant l'élargissement du chemin rural est maintenu compte tenu de la

sécurisation des déplacements sur le secteur et de la nécessité d'établir un barreau de liaison efficient interne aux zones 1 Au et 2AU, les densités prévues sont de 8 logements/ha avec un nombre escompté de 20 lots. Il est rappelé néanmoins que les OAP intègrent la possibilité d'une liaison interne aux zones 1 AUa et 2AU qui puisse s'opérer à sens unique avec une largeur minimale de 3m pour la bande de roulement ; la configuration de cet axe selon cette modalité peut participer à ce titre à limiter les nuisances futures de cette voie.

Cependant conscient des interrogations et des craintes exprimées, il est proposé de favoriser une certaine souplesse dans l'aménagement des zones AU prévues dans le document d'urbanisme de Beauziac. Par conséquent il est proposé de modifier l'article 7 des dispositions générales du PLU »Application des règles du PLU aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou jouissance.

La nouvelle rédaction de l'article 7 des dispositions générales du règlement du PLU serait la suivante : « Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme seront appréciées au regard de l'ensemble du projet ».

Pour ce qui concerne la RD 230, aucune remarque n'a été formulée dans l'avis du Conseil Départemental qui, en tant que Personne Publique Associée, a rendu un avis favorable sur le dossier d'arrêt de projet de PLU.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Je partage l'analyse du maitre d'ouvrage et suis favorable à la modification réglementaire telle que proposée.

R3 : M. RIU Thierry dt 13 rue Mirabeau Rivesaltes 66 dont l'épouse vient d'hériter au bourg de la propriété de son père est concerné par les nouveaux zonages proposés, sur la commune. Sont retenues en zones constructibles :

1/ Zone 1 AUa, partie des parcelles 156 et 157, parcelles 160-161-162 et 163 pour une surface de 1,01 hectare.

2/ Zone 2 AU, parcelles 150-151 et 152, superficie de 1,47 hectare.

3/Zone 1 AUb, parcelle 234.

Ce classement lui convient. Il se dit vendeur, soit à un promoteur, soit à la mairie pour parvenir à l'urbanisation de ces zones à proximité de l'habitation ancienne qu'il conserve à l'adresse.

La réponse du Maître d'ouvrage :

Dont acte - Dossier PLU non modifié.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Je prends acte de la constructibilité de ces zones correspondant aux objectifs 1 du PADD.

R4 : M. Gally, maire de la commune m'a remis les listes du petit patrimoine vernaculaire et des bâtiments susceptibles de changer de destination qui motivent les questions ci-après. Il demande après avoir pris connaissance des dispositions de ses administrés sur le registre d'enquête

(M. Dugit, Blay et Riu) que

- l'OAP concernant les zones 1 AUa et 2 AU ne soit pas figée en l'état
- la zone prévue en 1 AUb est susceptible de constituer une rétention foncière, le propriétaire des lieux après avoir suivi le projet d'élaboration du PLU souhaitant garder ses terres en surface agricole utile
- la zone située à l'entrée du bourg lieu dit « Samazantes » composée de feuillus protecteurs pourrait figurer en EBC

La réponse du Maître d'ouvrage :

- Les OAP ont été réalisées à « minima » en rappelant les objectifs de densité actés dans le PADD et en organisant un principe de desserte efficient au regard de la configuration des emprises identifiées à l'urbanisation. En ce sens les règles émises demeurent somme toutes assez souples. Le PLU a pris en compte les possibles logiques de rétention foncière qui pourraient s'exercer sur les terrains bordiers du bourg et classés en zone à urbaniser A ce titre un phasage a été instauré quant à l'ordre de priorité accordé pour l'aménagement de ces zones.

- Ce terrain ne sera pas urbanisé de manière prioritaire, étant classé en zone 1AUb, cela à l'inverse de la zone 1AUa.

- Au lieu dit « Samasantes », la municipalité communiquera les références cadastrales des parcelles à intégrer en EBC et précisera ce que recouvre le terme de protecteur afin de justifier ce classement.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Je partage l'analyse cohérente du maître d'ouvrage qui répond aux préoccupations de la municipalité de Beauziac.

R5 : M. PASCUTTINI Pierre et M^{me} TEGNIER Marie-France possèdent au lieu dit « Bidon » sur la commune de Beauziac, route de Casteljaloux, en dehors du bourg, deux parcelles cadastrées n°108 et 109 desservies en eau, électricité et téléphone dont ils souhaitent le classement en zone constructible.

La réponse du Maître d'ouvrage :

Ces deux terrains ont trop excentrés pour être classés en zone constructible. Ils demeurent classés en zone N du PLU, cela compte tenu des nombreux potentiels fonciers identifiés à proximité immédiate du bourg et qui permettent déjà de porter le projet de développement démographique et urbain de la commune. Ce projet est guidé par la volonté d'une urbanisation qui doit être aujourd'hui pensée dans la continuité du bâti existant et des réseaux (dispositions rappelées par les différentes évolutions réglementaires.

Commentaire du Commissaire Enquêteur.

Je partage l'analyse du maître d'ouvrage qui met en application les objectifs retenus au PADD.

A/2 - Les interrogations du commissaire enquêteur

Q1 : A ma demande, M. le Maire m'a remis

A. une liste du **petit patrimoine vernaculaire** avec dix photos couleur et le parcellaire de :

- 1) L'Eglise Saint Féréol de Bouchet dans le bourg et son calvaire en bord de route parcelle C 169,
- 2) Les deux statues : Saint Pierre et une sainte femme dans l'église, statues en bois peint du XIX^e
- 3) La chapelle Sainte Radegonde du Tren et le porche d'entrée au cimetière clos, ainsi que des sarcophages trouvés sur place dans le cimetière du Tren, cadastré parcelle B169.
- 4) Un four à pains dépendant de Carnine, rénovation à poursuivre, parcelle B158.
- 5) Un Calvaire en pierre du Tren, refait récemment à l'identique parcelle B637.
- 6) Le Monument aux Morts face à l'église du Bouchet.
- 7) Le Calvaire de Péjouans B410 et de Samasantes C 98.

Ces éléments du paysage et du petit patrimoine peuvent ils être répertoriés comme tels au regard de **l'article L151-19 du code de l'urbanisme** ?

La réponse du Maître d'ouvrage :

L'ensemble de ces éléments sera répertorié dans le dossier de PLU comme éléments bâtis de petit patrimoine au titre de l'article L 151-19 du Code de L'urbanisme .Le règlement graphique sera complété en conséquence et le rapport de présentation intégrera à minima une photographie et les références cadastrales de chaque élément

Commentaire du Commissaire Enquêteur.

Dont acte.

B. une liste de **bâtiments susceptibles de changer de destination** sis dans le **bourg de Beauziac** avec 4 photos couleur et parcellaire de référence

- 1) Une grange C1 parcelle 97, route de Casteljaloux- Samasantes limite de bourg propriété de M. et Mme Gally.
- 2) Une grange rue du Figuier dans le bourg propriété de M. Jay C1 parcelle 176.
- 3) Une grange rue du Bouchet dans le bourg propriété de Michel Jay (capteurs photovoltaïques en toiture) C2 parcelle 500.
- 4) Un ancien chai, route de Mayrac dans le Bourg de Bouchet C1 parcelle 159, propriété de l'épouse Riu.

Ces bâtiments peuvent t'ils être répertoriés en tant que tels en application de **l'article L 151-11 du code de l'Urbanisme** ?

La réponse du Maître d'ouvrage :

Il est rappelé que l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme ne s'applique uniquement que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

En zone urbaine, le règlement autorise déjà le changement de destination des constructions à condition que leur destination ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants (article2).

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Les 4 bâtiments dont s'agit se situent en zone urbaine, et en application de l'article précité peuvent changer de destination.

C. une liste de bâtiments susceptibles de changer de destination hors zone construite

- Bénéficiant de la défense incendie (2)

- 1) Un garage et grange accolée A1 parcelle 483 demeure du Lac propriété de M. Lenard pas de réseau incendie mais étang privé à proximité utilisé par le SDIS.
- 2) Une grange/garage C2 parcelle 313 Cambrays propriété de DUGIT Daniel avec piscine privée à proximité accessible aux services d'incendie et de secours.

- Ne bénéficiant pas en l'état de la défense incendie (3)

- 1) Une grange aménageable C1 parcelle 512 n°37 L'Argentey, propriété de Françoise Lagassan.
- 2) A2 Bâtiment (toiture voltaïque) parcelle 234 propriété de Denis Jay.
- 3) Un séchoir à tabac, A1 parcelle 32 Langles propriété de M. Bernède (Poussignac)

La réponse du Maître d'ouvrage :

Le dossier de PLU intégrera les bâtiments bénéficiant de la défense incendie comme bâtiments susceptibles de changer de destination. Il est rappelé qu'une convention devra être passée entre les propriétaires des points d'eau privés (étang-piscine) et le SDIS afin de satisfaire les conditions de défense incendie et cela tout au long de l'année.

S'agissant des autres demandes de changement de destination, lors de l'élaboration du règlement graphique, la municipalité a fait le choix d'identifier et de répertorier sur le zonage les seuls bâtiments desservis par les réseaux et défendus contre le risque incendie.

De surcroit la commune ne dispose pas des moyens financiers pour couvrir tout le territoire en défense incendie.

Commentaire du commissaire enquêteur :

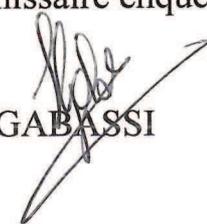
Je prends acte des engagements du maître d'ouvrage, il appartiendra aux autorités administratives de s'assurer de leur application.

Avis de la collectivité : Défavorable

oooo

Les conclusions et avis motivé font l'objet d'un document distinct qui fait suite au présent.

Le Commissaire enquêteur.


Serge GABASSI

DEPARTEMENT DE LOT ET GARONNE

COMMUNE DE BEAUZIAC
47700

Enquête Publique

Du lundi 30/01/2017 au jeudi 02/03/2017

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Conclusions et avis du CE

Destinataires :

- M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux
- M^{me} le Préfet de Lot et Garonne
- M le Président de La CCCLG..
- M Le maire de Beauziac.

Pont du Casse 31/03/2017
Le commissaire enquêteur

Serge CABASSI

Préambule

Ce document présente la conclusion et l'avis du Commissaire Enquêteur. Il fait suite au rapport relatant la composition du dossier, le déroulement de l'enquête, prend en compte les observations du public, les documents remis par le maître d'ouvrage suite au Procès Verbal de synthèse des observations du public.

La commune de Beauziac a sollicité auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux, par courrier en date du 22/12/2016, la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire une enquête publique portant sur le projet de :

➤ **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**

Projet arrêté par délibération du conseil communautaire des Coteaux et Landes de Gascogne du 27/09//2016

Le Tribunal Administratif de Bordeaux, accédant à cette demande, m'a désigné le 23/12/2016 en qualité de CE titulaire pour conduire cette enquête et a désigné M. Jean Pierre CAPDEVILLE CE suppléant.

Le dossier a été mis à l'enquête publique par arrêté communautaire N°04/2017 du 09/01/2017.

La commune de Beauziac, ville de 257 habitants majoritairement regroupés au bourg, de façon plus diffuse sur des hameaux et dispersés sur l'ensemble du territoire s'étend sur 1534 hectares.

Elle ne dispose d'aucun document d'urbanisme à ce jour. Elle a décidé, par délibération municipale du 12/11/2014, de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme devant lui permettre de développer une stratégie cohérente de développement en accueillant de nouvelles populations tout en préservant le cadre de vie.

L'implantation d'une résidence de tourisme à cheval sur les 2 communes de Beauziac et Pindères impose l'élaboration de ce document qui requiert une enveloppe foncière de 74,31 ha dont 25,31 sur la commune de Beauziac.

A l'horizon 2020 la résidence de tourisme réalisée par la Société Pierre-Vacances Center Parcs devrait compter 400 cottages avec un pôle de loisirs, de jeux, équipements et de restauration.

Après deux ans d'études, de consultations, de concertations et avis, le dossier a été arrêté le 27/09/2016 et mis à l'enquête le 06/01/2017.

La procédure d'élaboration du PLU lui permettra de disposer d'un document d'urbanisme adapté aux enjeux futurs avec une projection à l'horizon 2025.

Etude du dossier, avis des PPA et avis motivé du commissaire enquêteur figurent ci-après.

Conclusion sur la concertation

La concertation effectuée dans les règles de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme et L.103-6 du Code de l'Environnement a été menée par la collectivité sur un projet d'élaboration de PLU prescrit le 12/11/2014.

Dès cette date la commune et la communauté de communes ont régulièrement tenu informé les habitants sur les avancées du projet. Deux observations ont été consignées sur le registre de la concertation et un courrier a été adressé en mairie, après analyse elles n'ont pas été retenues.

Dans les bulletins municipaux « Beauziac-Infos » de septembre 2015 et mars 2016, le magazine communautaire « Coustouns é Landes » des 16/01/2015, 17/05/2015 et 18/09/2015.

Au fur et à mesure de l'avancement des projets, des panneaux étaient apposés par le bureau d'études, en mairie de Beauziac dans le hall d'accueil et au siège de la Communauté à Grezet-Cavagnan à l'attention du public.

Trois réunions publiques ont été tenues, l'une le 08/01/2016 sur le PADD, l'autre le 08/07/2016 au stade de l'arrêt du projet. Une réunion préalable avait réuni l'ensemble des propriétaires fonciers le 22/06/2015 avec le bureau d'étude. Elles avaient été préalablement annoncées dans la presse locale et affichées sur les panneaux municipaux. Elles ont permis aux personnes intéressées d'obtenir les éléments de réponse souhaités, un compte rendu disponible a été rédigé par le bureau d'études à l'attention du public.

L'enquête a été rappelée sur le site internet de la communauté de commune à la rubrique PLU Pindères-Beauziac.

Le public me paraît avoir eu largement accès à l'information souhaitée, la petite taille de la commune favorise par ailleurs un échange permanent, **la concertation et bilan** qui en a été tiré respectent les prescriptions des articles L153-11 du code l'urbanisme et L 103-6 du code de l'environnement

Conclusion sur l'information du public

L'information du public a été réalisée conformément aux articles 1 à 10 de l'arrêté communautaire de mise à l'enquête publique du 06/01/2017 pris par M^f le Président de l'EPCI.

L'information légale est parue par deux fois dans la presse départementale : La Dépêche des 14/01/2017 et 29/01/2017 et dans le Sud Ouest des 13/01/2017 et 31/01/2017

Le 25/01/2017, j'ai vérifié l'affichage présent à :

- Beauziac - mairie, le premier en entrant à droite à l'extérieur de la mairie le deuxième dans le hall d'accueil de la mairie.

- Grezet-Cavagnan - siège de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne, à l'extérieur à l'entrée gauche sur le panneau réservé aux informations communautaires.

Les arrêtés d'enquête, jaune sur fond noir, format 21-27 se détachent des autres annonces légales et sont nettement perceptibles.

Trois constats d'huissier ont été effectués par ailleurs, avant, pendant et après la fin de l'enquête.

L'information du public a été largement diffusée.

Je n'ai pas jugé nécessaire en accord avec le maître d'ouvrage d'initier de nouvelle Réunion d'Information et d'Echange RIE durant l'enquête.

Synthèse des observations et mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement j'ai remis l'ensemble des observations au maître d'ouvrage dans les 8 jours de clôture de l'enquête ce dès le lundi 06/03/2017 en lui impartissant un délai de 15 jours pour produire ses réponses.

En possession de l'ensemble des éléments, analyse faite, j'ai émis un avis motivé.

A/ Conclusion et Avis motivé sur le projet d'élaboration du PLU.

Conclusion sur le dossier

Le dossier mis à la disposition du public comprend : le rapport de présentation avec un diagnostic détaillé et clair, une étude environnementale affinée justifiant les choix retenus pour le PADD et le zonage. Les OAP, un règlement écrit accompagne les pièces graphiques règlementaires, les servitudes d'utilité publiques sont reportées sur des planches distinctes.

Conformément aux articles L 121 du CU et L 121-10 du Code de l'environnement, le projet soumis à l'enquête justifie dans ses objectifs la modération de la consommation de l'espace agricole, le besoin de foncier pour les habitations individuelles est limité à 4 hectares.

Le PLU vise à une urbanisation raisonnée de logements neufs et une réhabilitation de logements vacants pour un gain de population de 73 habitants 330 à l'horizon 2025 avec 33 logements nouveaux et 3 réhabilitations des logements vacants.

Le PADD retient quatre thèmes :

- Poursuivre la dynamique démographique en adaptant les équipements et en planifiant le développement.
- Préserver l'activité et l'identité agricole et forestière.
- Favoriser la réalisation d'un ensemble touristique.
- Assurer une gestion durable de la ressource en eau et des espaces naturels prévisibles.

Avis des personnes publiques associées

Sur les 24 avis sollicités :

Sept ont répondu dans les délais avec avis favorables au projet.

Trois autres, la DDT 47, la CDPENAF, La Chambre d'Agriculture du Lot et Garonne ont émis des « Avis favorable sous réserve de la prise en compte des recommandations réglementaires mineures, » avis que je partage.

Les quatorze restants n'ont pas émis d'avis, ils sont « réputés favorables » en l'absence de réponse dans le délai de trois mois

La qualité du dossier est à souligner : » Ce document d'urbanisme représente un travail remarquable et il convient de féliciter tous ceux qui ont participé à la mise en œuvre de ce document en particulier les élus et le cabinet URBADOC » tient à souligner une personne ayant remis un courrier lors de l'enquête.

La lisibilité du rapport de présentation aurait pu être améliorée en distinguant nettement les communes de Beauziac et Pindères, les développements étant parfois source de confusion, le résumé non technique y remédie.

Le contenu du dossier arrêté et soumis à l'enquête me paraît réglementaire.

Conclusion et avis motivé sur l'enquête et les observations

Ce premier document d'urbanisme prenant en compte l'existant et les prévisions à l'horizon 2025 (Cf. tableaux pages 10 et 11 du présent rapport) retient de façon différenciée les zones Ua du bourg =0,19 ha, Ub des entrées de bourg =0,45 ha, les nouvelles surfaces ouvertes à l'urbanisation sont regroupées en zone 1 AUa= 1,05 ha, 1 AUb=1,02ha et la zone 2 AU=1,47ha soit un total de **4,19ha** permettant à l'horizon 2025 la création maximum de **33** habitations

La zone 1 AUt, zone touristique couvre 25,31 hectares

La zone A agricole 190,39 hectares est minime, la grande majorité de la commune est classée en zone naturelle 1303,39 ha. Cette gestion économe du sol est louée par la Chambre d'Agriculture.

Le PADD retient dans ses quatre thèmes

- 1) Une urbanisation raisonnée avec 2% de croissance démographique annuelle pour atteindre 330 habitants à l'horizon 2025 en réhabilitant 3 habitations du parc de logements vacants.
- 2) Une préservation des espaces agricoles et forestiers et une valorisation du patrimoine architectural local.
- 3) Favoriser la réalisation d'un ensemble touristique de portée nationale Le Center-Parcs avec un programme prévisionnel de 400 cottages ; c'est le thème principal du projet d'élaboration de ce document d'urbanisme.
- 4) Assurer une gestion durable de la ressource en eau et des espaces naturels.

Au terme de l'enquête, le maître d'ouvrage s'est engagé à apporter les modifications réglementaires et à joindre les plans ayant motivé les avis favorable sous réserve de la DDT et la Chambre d'Agriculture du Lot et Garonne.

Les observations recueillies pendant l'enquête synthétisées au procès verbal remis au maitre d'ouvrage font l'objet des commentaires développés pages 25 à 30 du présent rapport

Les 4 premières me paraissent pouvoir être retenues,

- Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.
- Liste du patrimoine vernaculaire.
- Assouplissement dans la mise en application des O .A .P
- Inscription en EBC des feuillus anciens à Samazantes après en avoir délimité l'emprise.
- La dernière, demande de classement en zone urbanisable de parcelles en zone naturelle éloignées du bourg et de toute habitation constitueraient un mitage, elles ne peuvent être retenues.

L'éventuelle rétention foncière en zone AUb, fragilise les objectifs de réalisation de 33 habitations à l'horizon 2025. Le Plan local d'urbanisme intercommunal dont l'étude est avancée permettra d'y remédier.

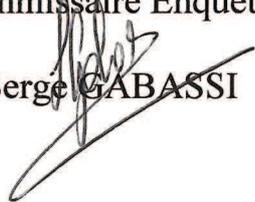
L'objectif premier de ce PLU était d'ouvrir à l'urbanisation rapide une zone touristique AUt pour la réalisation du projet de Center-Parc dont l'ouverture est envisagée à l'horizon 2020. Le présent projet de PLU y répond.

Au terme de l'enquête, conclusions et recommandations analysées, je suis amené à émettre un **AVIS FAVORABLE** au projet d'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beauziac..**

La collectivité se dote pour les dix années à venir d'un document d'urbanisme actualisé prenant en compte les dernières lois, l'Engagement National pour l'Environnement (ENE 2010 dite Grenelle II), l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR 2014) et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF 2014).

Pont du Casse, le 31/03/2017

Le Commissaire Enquêteur.


Serge GABASSI

DEPARTEMENT DE LOT ET GARONNE

COMMUNE DE BEAUZIAC
47700

Enquête Publique

Du lundi 30/01/2017 au jeudi 31/03/2017

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Pièces jointes

Destinataires :

- M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux
- M^{me} le Préfet de Lot et Garonne
- M. Le Président de la Communauté de Communes des coteaux et landes de Gascogne
- M. le Maire de Beauziac

1. Ordonnance de désignation du T.A de Bordeaux 23/12//2016
2. Arrêté de mise à l'enquête publique Communauté de communes des coteaux et Landes de Gascogne
3. Certificats d'affichage mairie Beauziac et communauté de communes de Landes et Gascogne
4. Publications légales - Avis de presse, journaux
5. Liste du petit patrimoine vernaculaire
6. Liste des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (Déposée par M^r le maire durant l'enquête)

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

23/12/2016

N° E16000223 /33

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation et provision

Vu enregistrée le 22/12/16, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

projet de plan local d'urbanisme pour la commune de Beauziac ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

DECIDE

ARTICLE 1 :Monsieur Serge GABASSI est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 :Monsieur Jean-Pierre CAPDEVILLE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 :La communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne versera dans le délai de 10 jours, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 1000 euros.

ARTICLE 4 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 5 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne, à Monsieur Serge Gabassi, à Monsieur Jean-Pierre Capdeville et à la Caisse des dépôts et consignations.

Fait à Bordeaux, le 23/12/2016

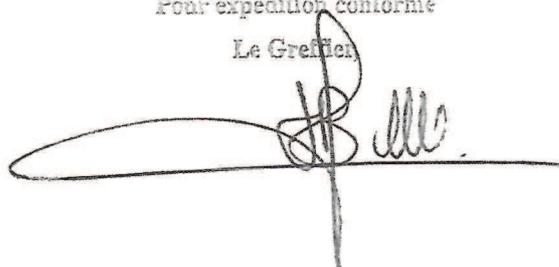
Le Président,

Jean-François DESRAMÉ

Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'environnement, cette décision est exécutoire dès son prononcé, et peut être recourée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.

Pour expédition conforme

Le Greffier

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'B' followed by several cursive letters, all written over a horizontal line.

Grézet-Cavagnan, le 21 décembre 2016



M. le Président
Tribunal Administratif de Bordeaux
9 rue Tastet
CS 21490



Objet : Arrêt du projet de P.L.U de la commune de BEAUZIAC - Désignation commissaire enquêteur pour enquête publique. – LR/AR

Nos réf. : GR/MO/MO : 869/12/16

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous informer que la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne, désormais compétente en matière d'urbanisme sur l'ensemble de son territoire, envisage de procéder à la mise à l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de BEAUZIAC tel qu'arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016.

Ce P.L.U a été élaboré conjointement avec le P.L.U de la commune limitrophe de PINDERES qui fait lui aussi l'objet d'une demande de désignation de commissaire enquêteur auprès de vous.

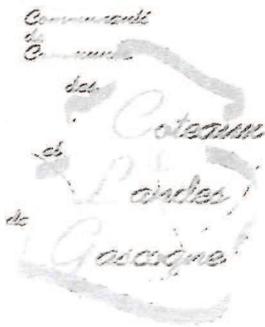
Je sollicite de votre part la désignation d'un commissaire enquêteur pour cette enquête publique, qui pourrait se dérouler du lundi 30 janvier 2017 au jeudi 2 mars 2017.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

Raymond GIRARDI
Président de la
Communauté de Communes
Des Coteaux et Landes de Gascogne



PJ : note de présentation non technique



DEPARTEMENT DE LOT-ET-GARONNE
COMMUNAUTE DE COMMUNES
COTEAUX ET LANDES DE GASCOGNE

ARRETE n°04 / 2017 du 9 janvier 2017

**PRESCRIVANT LA MISE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLU
ARRETE DE LA COMMUNE DE BEAUZIAC**

Le Président de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-14 et suivants, L.153-19 et suivants, R.153-3 et suivants et R.153-8 et suivants ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

Vu la Loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Vu le décret n°85-453 du 23 avril 1985 modifié pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 susvisées ;

Vu le décret n°2011-2018 du 19 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2013 ;

Vu la délibération du conseil communautaire modifiant les statuts de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne en date du 28 juillet 2014 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2014352-0003 portant modification des statuts de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne ;

Vu la délibération du conseil municipal de Beauziac en date du 12 novembre 2014 prescrivant la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal de Beauziac en date du 15 janvier 2015 transférant la compétence PLU à la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne ;

Vu la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées et Consultées en date du 7 octobre 2016 ,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées ;

Vu les pièces du dossier soumises à enquête publique ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ,

Vu la décision de désignation n° E 16000223 / 33 en date du 23 décembre 2016 de M le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant Monsieur Serge GABASSI en qualité de commissaire enquêteur, chargé de conduire l'enquête publique au titre des dispositions du Code de l'Urbanisme et de l'Environnement ;

Considérant que le commissaire enquêteur a été consulté sur les modalités de déroulement de l'enquête publique ;

ARRÊTE

ARTICLE 1

Il sera procédé à une enquête publique concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Beauziac.

L'objet de cette enquête est de permettre à toute personne qui le souhaite de porter les observations sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Beauziac.

Le public peut prendre connaissance du dossier sur le site internet www.3cig.fr, rubrique « PLU-BEAUZIAC » et transmettre ses observations à l'adresse suivante : omartinez.3cig@orange.fr; Les observations ainsi transmises seront versées au registre ouvert pour l'enquête publique relative à la procédure précitée.

L'enquête publique sera ouverte à compter du 30/01/2017 inclus jusqu'au 02/03/2017 inclus, pour une durée de 32 jours à la mairie de Beauziac et au siège de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département de Lot-et-Garonne, habilités à recevoir les annonces légales et judiciaires.

Cet avis sera affiché à la mairie de Beauziac, ainsi qu'au siège de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne et par tout autre procédé en usage dans la commune et la communauté de communes.

Un exemplaire des journaux dans lesquels aura été publié l'avis sera annexé au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 2

A l'issue de l'enquête publique, le dossier concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Beauziac sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

ARTICLE 3

Monsieur Serge GABASSI, domicilié à PONT-DU-CASSE (47 280), et Monsieur Jean-Pierre CAPDEVILLE, domicilié à TONNEINS (47 400), ont été désigné en leur qualité de commissaire enquêteur titulaire et de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du tribunal Administratif de Bordeaux.

ARTICLE 4

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme arrêté ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Beauziac, pendant 32 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du 30/01/2017 au 02/03/2017 inclus.

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme arrêté ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront également déposés au siège de la communauté de communes, siège de l'enquête, pendant 32 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture, du 30/01/2017 au 02/03/2017 inclus.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contrepropositions, sur les deux registres d'enquête ouverts à cet effet, ou les adresser par correspondance, sous plis cacheté, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, au siège de la communauté de communes (Lieu-dit Bêteille 47 250 Grézet-Cavagnan, siège de l'enquête publique).

Le dossier d'enquête publique est communicable à toutes personnes, sur sa demande et à ses frais, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, ou pendant celle-ci, auprès de la mairie de Beauziac (47 700), aux jours et heures habituels d'ouvertures des bureaux à savoir le mardi de 14 heures à 19 heures ainsi que le vendredi de 14 heures à 19 heures ainsi qu'au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne, (lieu-dit Bêteille 47 250 Grézet-Cavagnan), aux jours et heures habituels d'ouvertures les lundis, mardis, mercredis et jeudis de 9 heures à 12 heures 30 et de 14 heures à 17 heures et les vendredis de 9 heures à 12 heures 30.

ARTICLE 5

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la mairie de Beauziac :

- Le mardi 7 février 2017, de 14 heures à 17 heures ;
- Le vendredi 17 février 2017, de 14 heures à 17 heures ;
- Le mardi 21 février 2017, de 14 heures à 17 heures.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de la communauté de communes :

- Le lundi 30 janvier 2017, de 9 heures à 12 heures 00 ;
- Le jeudi 2 mars 2017, de 14 heures à 17 heures.

ARTICLE 6

A ce jour, aucune date de réunion d'information et d'échange n'est envisagée. Toutefois, au regard des besoins, de l'importance et de la nature du projet et du contexte de l'enquête publique, une telle réunion pourra être organisée. Dans ce cas le commissaire enquêteur, en concertation avec l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête publique et le responsable du projet, définiront les modalités d'information préalable du public et du déroulement de cette réunion.

Un avis au public portant les indications mentionnées à l'article R.123-9 du Code de l'Environnement, sera publié par les soins de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne et à ses frais, dans deux journaux diffusés dans le département de Lot-et-Garonne, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique, soit entre le 09/01/2017 et le 14/01/2017 et rappelé dans ses huit premiers jours, soit entre le 30/01/2017 et le 06/02/2017.

ARTICLE 7

Ce Plan Local d'Urbanisme arrêté a fait l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L.104-1 et suivants du Code l'Urbanisme et l'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier d'enquête publique, conformément à l'article R.104-25 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 8

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête sera clos par le commissaire enquêteur qui transmettra au Président de la communauté de communes, son rapport et ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours pour établir et transmettre au Président de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne un rapport conforme aux dispositions de l'article R.123-19 du Code de l'Environnement accompagné de l'exemplaire du dossier soumis à l'enquête, du registre, des pièces annexées et dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le responsable du projet disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Une copie de ce rapport et de ces conclusions motivées sera adressée à Madame le Préfet de Lot-et-Garonne et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux par le commissaire enquêteur.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Beauziac (47 700), aux jours et heures habituels d'ouvertures ainsi qu'au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne (Lieu-dit Bêteille 47 250 Grézet-Cavagnan), aux jours et heures habituels d'ouvertures définis à l'article 4. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication.

ARTICLE 9

Pendant un an, à compter de la date de clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public :

- En mairie de Beauziac sur rendez-vous, uniquement aux jours et heures habituels d'ouverture de la commune définis à l'article 4.
- Au siège de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne, sur rendez-vous, uniquement aux jours et heures d'ouverture habituels de la communauté de communes définis à l'article 4.

Le rapport et les conclusions motivées seront communiqués aux personnes intéressées qui en feront la demande au maire de Beauziac et au Président de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne et à leur frais.

ARTICLE 10

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait au Grézet-Cavagnan, le 09 janvier 2017.


Le Président,
Raymond GIRARDI

MAIRIE
DE
BEAUZIAC
LOT-ET-GARONNE
47700

Tél.-fax 05 53 93 04 01
mairiebeauziac@wanadoo.fr

Certificat d'affichage

Je soussigné Henri claude GALLY, Maire de Beauziac, certifie avoir fait afficher l'avis d'enquête publique concernant le PLU arrêté de la commune de BEAUZIAC , du 20 Janvier 2017 au 02 mars 2017 inclus.

Fait à Beauziac le 03 mars 2017



AVIS PUBLICS

le Repêche.
Presch 14/01/2017

ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES
COTEAUX ET LANDES DE GASCOGNE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PLAN LOCAL
D'URBANISME (P.L.U.) ARRÊTÉ DE LA COMMUNE
DE PINDERES

Par arrêté n° 03/2017, en date du 9 janvier 2017, le Président de la Communauté de Communes a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, relative au P.L.U. arrêté de la commune de PINDERES.

A cet effet, l'enquête publique sera ouverte à compter du lundi 30 janvier 2017 au jeudi 2 mars 2017 inclus pour une durée de 32 jours, à la mairie de PINDERES et au siège de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne, aux jours et heures habituels d'ouverture.

A l'issue de l'enquête publique, le P.L.U. arrêté de la commune de PINDERES sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Monsieur Jean-Pierre CAPDEVILLE, domicilié à TONNEINS (47400) et Monsieur Serge GABASSI, domicilié à PONT-DU-CASSE (47280), ont été désignés en leur qualité de commissaire enquêteur titulaire et de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du tribunal Administratif de Bordeaux.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de PINDERES et de la communauté de communes, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, au siège de la communauté de communes, lieu dit Bêteille 47250 GREZET-CAVAGNAN, siège de l'enquête publique. Le dossier est également consultable sur le site internet : www.3clg.fr

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la mairie de Pindères :

- Le vendredi 3 février 2017, de 14h à 17h ;
- Le mercredi 15 février 2017, de 14h à 17h ;
- Le mercredi 1er mars 2017, de 14h à 17h.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de la communauté de communes :

- Le lundi 30 janvier 2017, de 9h à 12h ;
- Le jeudi 2 mars 2017, de 14h à 17h.

Le public peut transmettre ses observations à l'adresse suivante : omartinez.3clg@orange.fr ;

Les observations ainsi transmises seront versées au registre ouvert pour l'enquête publique.

Le Président,
Raymond GIRARDI

le Arrière 29/01/17
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES
COTEAUX ET LANDES DE GASCOGNE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PLAN LOCAL
D'URBANISME (P.L.U.) ARRÊTÉ DE LA COMMUNE
DE PINDERES

Par arrêté n° 03/2017, en date du 9 janvier 2017, le Président de la Communauté de Communes a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, relative au P.L.U. arrêté de la commune de PINDERES.

A cet effet, l'enquête publique sera ouverte à compter du lundi 30 janvier 2017 au jeudi 2 mars 2017 inclus pour une durée de 32 jours, à la mairie de PINDERES et au siège de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne, aux jours et heures habituels d'ouverture.

A l'issue de l'enquête publique, le P.L.U. arrêté de la commune de PINDERES sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Monsieur Jean-Pierre CAPDEVILLE, domicilié à TONNEINS (47400) et Monsieur Serge GABASSI, domicilié à PONT-DU-CASSE (47280), ont été désignés en leur qualité de commissaire enquêteur titulaire et de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du tribunal Administratif de Bordeaux.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de PINDERES et de la communauté de communes, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, au siège de la communauté de communes, lieu dit Bêteille 47250 GREZET-CAVAGNAN, siège de l'enquête publique. Le dossier est également consultable sur le site internet : www.3clg.fr

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la mairie de Pindères :

- Le vendredi 3 février 2017, de 14h à 17h ;
- Le mercredi 15 février 2017, de 14h à 17h ;
- Le mercredi 1er mars 2017, de 14h à 17h.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de la communauté de communes :

- Le lundi 30 janvier 2017, de 9h à 12h ;
- Le jeudi 2 mars 2017, de 14h à 17h.

Le public peut transmettre ses observations à l'adresse suivante : omartinez.3clg@orange.fr ;

Les observations ainsi transmises seront versées au registre ouvert pour l'enquête publique.

Le Président,
Raymond GIRARDI

64873000_BTR *Publ. over 13/01/2017*



Communauté de communes
des Coteaux et Landes de Gascogne
ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
AU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
Arrêté de la commune de Pindères

Par arrêté n° 03/2017, en date du 9 janvier 2017, le président de la Communauté de communes a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, relative au PLU arrêté de la commune de Pindères.

A cet effet, l'enquête publique sera ouverte à compter du lundi 30 janvier 2017 au jeudi 2 mars 2017 inclus pour une durée de 32 jours, à la mairie de Pindères et au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne, aux jours et heures habituels d'ouverture.

A l'issue de l'enquête publique, le PLU arrêté de la commune de Pindères sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

M. Jean-Pierre CAPDEVILLE, domicilié à Tonneins (47400), et M. Serge GABASSI, domicilié à Pont-du-Casse (47280), ont été désignés en leur qualité de commissaire-enquêteur titulaire et de commissaire-enquêteur suppléant par M. le Président du Tribunal administratif de Bordeaux.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Pindères et de la Communauté de communes, ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur, au siège de la Communauté de communes, lieu dit Bêteille, 47250 Grézet-Cavagnan, siège de l'enquête publique. Le dossier est également consultable sur le site Internet : www.3clg.fr

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la mairie de Pindères :

- Le vendredi 3 février 2017, de 14 heures à 17 heures.
- Le mercredi 15 février 2017, de 14 heures à 17 heures.
- Le mercredi 1^{er} mars 2017, de 14 heures à 17 heures.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de la Communauté de communes :

- Le lundi 30 janvier 2017, de 9 heures à 12 heures.
- Le jeudi 2 mars 2017, de 14 heures à 17 heures.

Le public peut transmettre ses observations à l'adresse suivante : omartinez.3clg@orange.fr
Les observations ainsi transmises seront versées au registre ouvert pour l'enquête publique.

Le président, Raymond GIRARDI.

64874000_BTR *Publ. over Nant 31/01/17*

Communauté de communes
des Coteaux et Landes de Gascogne
ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
AU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
2^e AVIS
Arrêté de la commune de Beauziac

Par arrêté n° 04/2017 en date du 9 janvier 2017, le président de la Communauté de communes a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, relative au projet de PLU de la commune de Beauziac

A cet effet, l'enquête publique sera ouverte à compter du lundi 30 janvier 2017 au jeudi 2 mars 2017 inclus pour une durée de 32 jours, à la mairie de Beauziac et au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne, aux jours et heures habituels d'ouverture

A l'issue de l'enquête publique, le PLU arrêté de la commune de Beauziac sera soumis à l'approbation du conseil communautaire

M. Serge GABASSI, domicilié à Pont-du-Casse (47280), et M. Jean-Pierre CAPDEVILLE, domicilié à Tonneins (47400), ont été désignés en leur qualité de commissaire-enquêteur titulaire et de commissaire-enquêteur suppléant par M. le Président du Tribunal administratif de Bordeaux.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Beauziac et de la Communauté de communes, ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur, au siège de la Communauté de communes, lieu dit Bêteille, 47250 Grézet-Cavagnan, siège de l'enquête publique. Le dossier est également consultable sur le site Internet : www.3clg.fr

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la mairie de Beauziac :

- Le mardi 7 février 2017, de 14 heures à 17 heures.
- Le vendredi 17 février 2017, de 14 heures à 17 heures.
- Le mardi 21 février 2017, de 14 heures à 17 heures.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de la Communauté de communes :

- Le lundi 30 janvier 2017, de 9 heures à 12 heures.
- Le jeudi 2 mars 2017, de 14 heures à 17 heures.

Le public peut transmettre ses observations à l'adresse suivante : omartinez.3clg@orange.fr
Les observations ainsi transmises seront versées au registre ouvert pour l'enquête publique.

Le président, Raymond GIRARDI.

M. BLAY Stéphane
140 Route de Costelyoloux
47700 BEAUZIAC

Remarques sur le PLU de Beauziac

Pour le PLU globalement

Ce document d'urbanisme représente un travail remarquable et il convient de féliciter tous ceux qui ont participé à la mise en œuvre de ce document et, en particulier les élus et le cabinet URBADOC.

Pièce no 1

P 25 LGV : comme dans l'enquête d'utilité publique de la LGV Bordeaux-Toulouse, je viens redire mon opposition à ce projet.

Pièce no 3

Création d'une liaison entre le CR et la RD 230 (L = 90 m)

Nous pensons que la desserte des urbanisations futures envisagées au-delà du CR doit être assurée par une liaison unique avec le VC1 (reliant Bouchet à Péjouans). Une meilleure sécurité étant offerte aux véhicules sortant sur le VC1 et puis surtout ensuite sur la RD 230, au carrefour aménagé à l'intersection près de la Mairie.

De ce fait l'ER4 prévu au niveau du CR n'est plus nécessaire.

Ainsi l'Espace Vert Naturel Central de la Commune sera préservé !

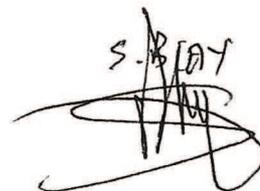
Nous demandons que cette liaison qui va entraîner des nuisances pour nous ne soit pas retenue.

A défaut, nous demandons qu'elle soit à sens unique, pour diminuer les nuisances par 2 et que la vitesse des véhicules y soit réglementée et très limitée (maximale à 20 km/h). Aussi qu'elle soit exclusivement réservée aux seuls habitants des urbanisations futures (et donc interdite aux autres).

Pièce no 6.1

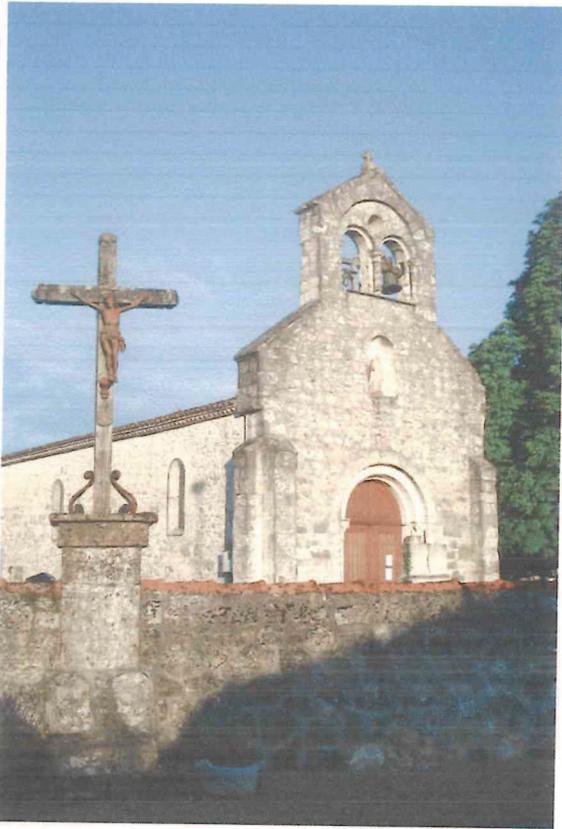
Nous demandons que, si possible, le réseau électrique soit revu : que la ligne électrique aérienne qui passe au dessus de notre propriété, des propriétés voisines et de l'Espace Communal soient déplacées et enterrées.

Texte déposé le 07/02/2017
A Beauziac (mairie)

S. BLAY


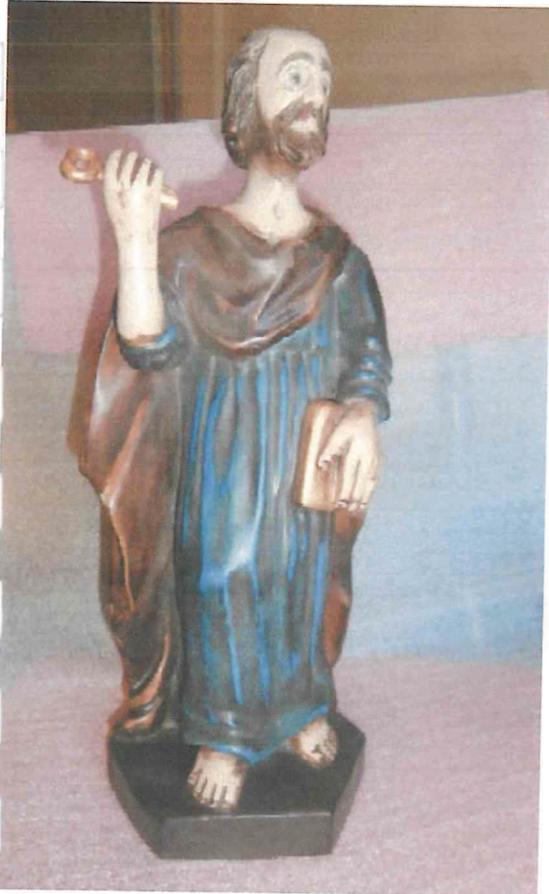
P1 R2

Patrimoine vernaculaire à Beauziac.



Eglise Saint Féréol de Bouchet dans le Bourg et son calvaire en bord de route C169.

Les deux statues : Saint Pierre et une sainte femme sont dans l'église
Statues du XIX^e en bois peint





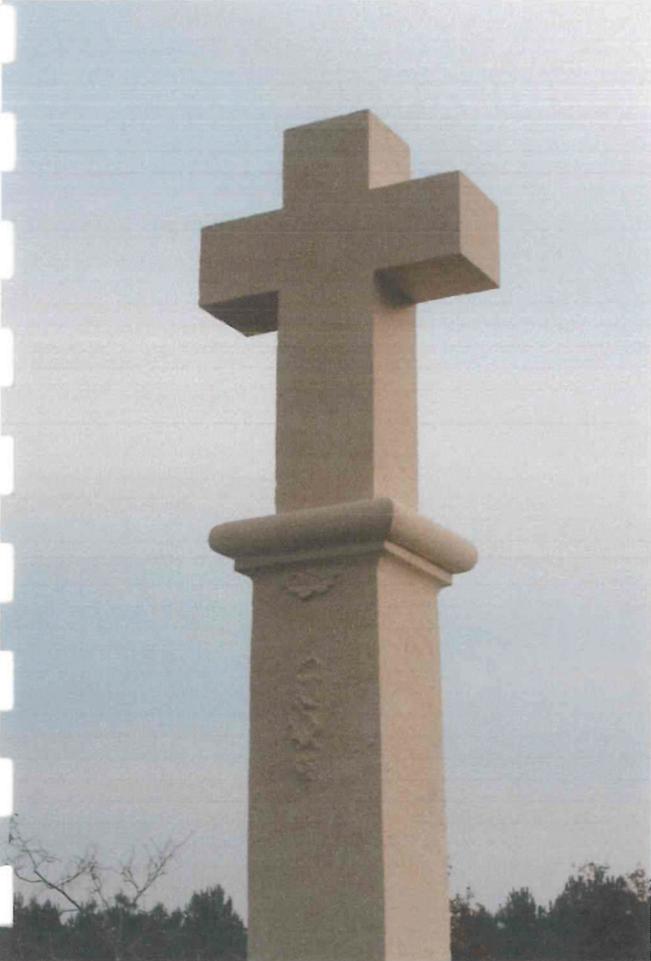
Chapelle Sainte Radegonde du Tren et le porche d'entrée au cimetière clos.
Sarcophages. Trouvés sur place dans le cimetière du Tren B169



Four à pains.
Dépendant de Carnine.
Rénovation à poursuivre.
B158

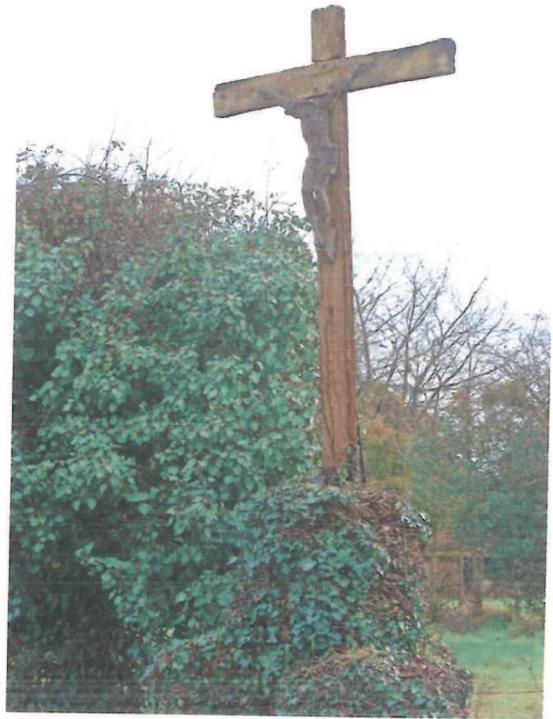
Calvaire en pierre du Tren.
Refait à l'identique
Récemment.
B637

Monument aux morts
Face à l'église de
Bouchet





Calvaire de Péjouans. B410



Calvaire de Samasantes. C98

**Bâtiments pouvant changer d'affectation
Dans la zone urbanisée de Beauziac.**

Protection incendie du Bourg



Grange C1 parcelle 97
Route de Casteljaloux
Samasantes dans limites Bourg
Propriété : M & Me Gally

Grange Rue du Figuier. Dans le Bourg
Propriété M.Jay. C1 parcelle176



Grange Michel Jay. Rue de Bouchet. Dans le Bourg. (capteurs photo voltaïques en toiture)
C 2 parcelle 500



Route de Mayrac dans le Bourg de Bouchet c1 parcelle 159
Propriété M.Riu
Ancienne grange ou Chai.



Bâtiments pouvant changer d'affectation
Hors zone construite



Grange aménageable.
C1 parcelle 512 N° 37

L'Argentey.
Propriété : Françoise Lagassan
Pas de réseau incendie



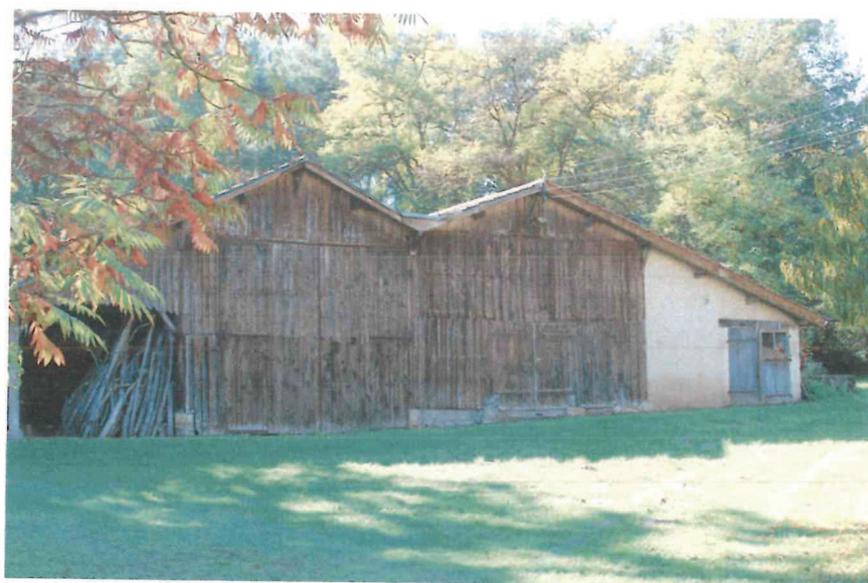
Garage et Grange accolées
A1 parcelle 483

Demeure du Lac
Propriété M. Lenard
Pas de réseau incendie mais étang
privé utilisé par le SDIS



A2 Bâtiment (toiture photo voltaïque)
Parcelle 234

Propriété Denis Jay
Pas de réseau incendie



Séchoir à tabac et Grange (ci-dessus)
B parcelle 81
Bernere Propriété Me. David
Route de Mayrac
Pas de réseau incendie

R4/25

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

I – L'ENQUETE

Par arrêté N°4 en date du 09/01/2017, Monsieur Le Président de La Communauté de Communes Coteaux et Landes de Gascogne a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au :

Projet d'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Beauziac 47 700

L'enquête publique, d'une durée de 32 jours consécutifs, s'est déroulée du lundi 30/01/2017 au jeudi 02/03/2017 inclus en mairie de Beauziac et au siège de la Communauté de Communes à Grezet-Cavagnan 47.

L'article R. 123-18 du Code de l'environnement stipule que :

« Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme, dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. »

Conformément aux dispositions de l'article précité du Code de l'environnement, la synthèse des observations est à adresser au maître d'ouvrage dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête. Ce dernier dispose d'un délai de 15 jours pour produire un mémoire en réponse à adresser au commissaire enquêteur en charge de l'enquête.

Je vous remets le présent le lundi 06/03/2017 et vous demande de produire le mémoire en réponse pour le lundi 20/03/2017.

Je vous demande de bien vouloir :

- 1/ Préciser les réponses que vous apporterez aux observations du public.
- 2/ Bien vouloir vous prononcer sur les interrogations que je formule.

1 Les observations sur le registre d'enquête.

R1 : Dugit Daniel dt « Cambrays » 1200 route de Mayrac 47 700 Beauziac possède à l'adresse :

- Une grange bâtiment susceptible de changer de destination qu'il souhaite voir figurer au document graphique, Alimenté en Eau-électricité, la piscine en dur réserve de 165 m³ est à proximité, elle est accessible aux véhicules d'incendie et de secours. Ce bâtiment contient tous les éléments pour être retenu dans ce classement. Elle se situe parcelle C2-313. La photo de cette grange /garage est jointe en PJ R1 à sa déclaration.

- Un chêne de 800 ans, 32 m d'envergure à 100 mètres de la piscine qui pourrait être sauvegardé en étant inscrit à la rubrique du petit patrimoine à protéger.

R2 : Blay Stéphane dt 140 route de Casteljaloux Beauziac s'interroge sur l'OAP à proximité de son habitation, OAP de la zone AUa et 2 AU de Bouchet en marge de la VC1, ses observations sont formulées sur un document un feuillet qu'il remet (PJ R2). Il les reprend sur le registre d'enquête.

Ne comprend pas la création d'une liaison d'une longueur de 90 mètres entre le chemin rural et la RD 230 dont il ne perçoit pas la nécessité. Cette desserte sur la RD 230 lui paraît peu sécurisée. La desserte par la VC1, route de Pindères paraît suffisante, compte tenu du nombre de constructions envisagées pour ces deux zones, les véhicules rejoindront la RD 230 par un carrefour sécurisé face à la mairie.

La création envisagée sera source de nuisances avec un coût supplémentaire dont la nécessité n'est pas perçue, le bel espace municipal central de Beauziac doit être préservé.

Le service départemental des routes (RD 230) a-t-il donné son avis favorable sur ce point ?

R3 : RIU Thierry dt 13 rue Mirabeau Rivesaltes 66 dont l'épouse vient d'hériter au bourg de la propriété de son père est concerné par les nouveaux zonages proposés, sur la commune. Sont retenues en zones constructibles :

1/ Zone 1 AUa, partie des parcelles 156 et 157, parcelles 160-161-162 et 163 pour une surface de 1,01 hectare.

2/ Zone 2 AU, parcelles 150-151 et 152, superficie de 1,47 hectare.

3/ Zone 1 AUb, parcelle 234.

Ce classement lui convient-il se dit vendeur soit à un promoteur soit à la mairie pour parvenir à l'urbanisation de ces zones à proximité de l'habitation ancienne qu'il conserve à l'adresse.

R4 : GALLY Claude Maire de la commune m'a remis les listes du petit patrimoine vernaculaire et des bâtiments susceptibles de changer de destination qui motivent les questions ci-après. Il demande après avoir pris connaissance des dispositions de ses administrés sur le registre d'enquête (M. Dugit, Blay et Riu) que

- l'OAP concernant les zones 1 AUa et 2 AU ne soit pas figée en l'état

- la zone prévue en 1 AUb est susceptible de constituer une rétention foncière, le propriétaire des lieux après avoir suivi le projet d'élaboration du PLU souhaitant garder ses terres en surface agricole utile

- la zone située à l'entrée du bourg lieu dit « Samazantes » composée de feuillus protecteurs pourrait figurer en EBC

R5 : PASCUTTINI Pierre et Mme TEGNIER Marie-France possèdent

Au lieu dit »Bidon« sur la commune de Beauziac, route de Casteljaloux, en dehors du bourg 2 parcelles cadastrées N° 108 et 109 desservies en eau, électricité téléphone dont ils souhaitent le classement en zone constructible.

A/2 - Les interrogations du commissaire enquêteur

Q1 : A ma demande, M Le Maire m'a remis :

- Une liste du **petit patrimoine vernaculaire** avec dix photos couleur et le parcellaire de :

L'Eglise Saint Féréol de Bouchet dans le bourg et son calvaire en bord de route parcelle C 169,

Les deux statues : Saint Pierre et une sainte femme dans l'église, statues en bois peint du XIX°

La chapelle Sainte Radegonde du Tren et le porche d'entrée au cimetière clos, ainsi que des sarcophages trouvés sur place dans le cimetière du Tren, cadastré parcelle B169.

Un four à pains dépendant de Carnine, rénovation à poursuivre, parcelle B158.

Un Calvaire en pierre du Tren, refait récemment à l'identique parcelle B637.

Le Monument aux Morts face à l'église du Bouchet.

Le Calvaire de Péjouans B410 et de Samasantes C 98.

Ces éléments du paysage et du petit patrimoine peuvent ils être répertoriés comme tels au regard de **l'article L151-19 du code de l'urbanisme ?**

- Une liste de **bâtiments susceptibles de changer de destination** sis dans le **bourg de Beauziac** avec 4 photos couleur et parcellaire de référence :

Une grange C1 parcelle 97, route de Casteljaloux- Samasantes limite de bourg propriété de M et Mme Gally.

Une grange rue du Figuier dans le bourg propriété M. Jay C1 parcelle 176

Une grange Michel Jay, rue du Bouchet dans le bourg (capteurs photo voltaïques en toiture) C2 parcelle 500.

Un ancien chai, route de Mayrac dans le Bourg de Bouchet C1 parcelle 159 propriété de l'épouse Riu.

Ces bâtiments peuvent t'ils être répertoriés en tant que tels en application de **l'article L 151-11 du code de l'Urbanisme ?**

- Une liste de **bâtiments susceptibles de changer de destination hors zone construite :**

Bénéficiant de la défense incendie (2)

Un garage et grange accolée A1 parcelle 483 demeure du Lac propriété M.Lenard pas de réseau incendie mais étang privé à proximité utilisé par le SDIS.

Une grange/garage C2 parcelle 313 Cambrays propriété de DUGIT Daniel avec piscine privée à proximité accessible aux services d'incendie et de secours.

Ne bénéficiant pas en l'état de la défense incendie(3)

Une grange aménageable C1 parcelle 512 N° 37 L'Argentey, propriété de Françoise Lagassan.

A2 Bâtiment (toiture voltaïque) parcelle 234 propriété Denis Jay

Un séchoir à tabac, A1 parcelle 32 Langles propriété M. Bernède (Poussignac)

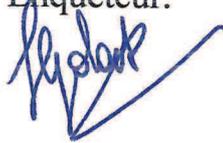
Pour chaque bâtiment me fournir votre avis circonstancié.

ooooo

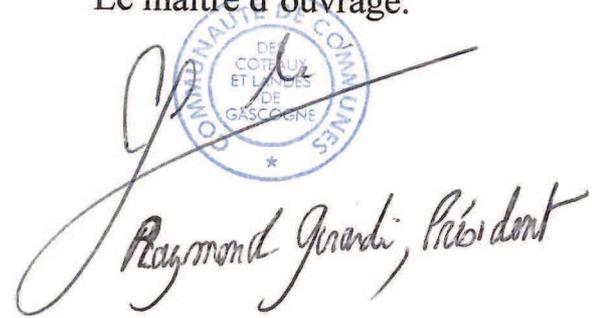
Pont du Casse, le 6 Mars 2017

Le Commissaire Enquêteur.

S.Gabassi.



Le maître d'ouvrage.



Raymond Girardi, Président

AVIS DES P.P.A		PROPOSITION TECHNIQUE DE REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX ET LANDES DE GASCOGNE PLU BEAUZIAC	
		Demandes des P.P.A / P.P.C par rapport au projet initial	propositions techniques de modifications à apporter au projet de P.L.U
COMMUNE DE PINDERES		P.L.U de BEAUZIAC	
Avis favorable au projet de P.L.U de BEAUZIAC	sans objet		sans objet
COMMUNE DE CASTELLALOUX		P.L.U de BEAUZIAC	
Avis favorable au projet de P.L.U de BEAUZIAC	sans objet		sans objet
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE		P.L.U de BEAUZIAC	
Avis favorable au projet de P.L.U de BEAUZIAC	sans objet		sans objet
SYNDICAT MIXTE SCOT VAL DE GARONNE		P.L.U de BEAUZIAC	
Avis favorable au projet de P.L.U de BEAUZIAC	sans objet		sans objet
VAL DE GARONNE AGGLOMERATION		P.L.U de BEAUZIAC	
Avis favorable au projet de P.L.U de BEAUZIAC	sans objet		sans objet
CONSEIL DEPARTEMENTAL		P.L.U de BEAUZIAC	
Avis favorable au projet de P.L.U de BEAUZIAC	sans objet		sans objet

48

Impact financier des orientations données au P.L.U. de BEAUZIAC dans les O.A.P

PLU de BEAUZIAC

Zones	nombre d'habitations potentielles	Adaptation du réseau	coût de renforcement des réseaux électriques sur le domaine public (€)
ZONE 1- AU A	8 lots	Infrastructure insuffisante raccordement pour 75 Kva Domaine public : extension base tension de 80 m depuis le réseau de basse tension aérien existant sur le chemin rural; desserte intérieure extension basse tension de 210 m et alimentation de 8 lots.	8 800 € 18 210 €
ZONE 1- AU B	8 lots	Infrastructure insuffisante raccordement pour 75 Kva Domaine public : extension basse tension de 50 m Domaine privé : extension basse tension de 180 m et alimentation de 8 lots.	5 500 € 16 560 €
ZONE 2- AU	12 lots	Infrastructure insuffisante raccordement pour 91 Kva Domaine public : création d'un poste de transformation (type PSS4) de 250 Kva et extension haut tension de 20 m. Domaine privé : extension basse tension depuis l'extension de l'lot B de 80 m et alimentation de 12 lots.	21 400 € 24 850 €



Adapter le chiffrage des O.A.P (bilan prévisionnel coûts approchés) au vu des nouveaux éléments fournis par le concessionnaire.

8/12

CHAMBRE D'AGRICULTURE	PLU de BEAUZIAC	
<p>Avis favorable au projet de P.L.U de BEAUZIAC</p>	<p>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A du PLU de BEAUZIAC</p> <p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>Les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.</p> <p>ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :</p> <p>Dans les zones A : Toute construction ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et celles autorisées à l'article A2.</p> <p>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N du PLU de BEAUZIAC</p> <p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.</p> <p>ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>A l'exception des constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation agro-forestière, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles autorisées en N2.</p>	<p>modifications rédactionnelles du règlement écrit de la zone A du PLU de BEAUZIAC</p> <p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>Les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.</p> <p>ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :</p> <p>Dans les zones A : Toute construction ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole, notamment les logements des exploitants agricoles dès lors que leur présence permanente est justifiée, ou celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et celles autorisées à l'article A2.</p> <p>modifications rédactionnelles du règlement écrit de la zone N du PLU de BEAUZIAC</p> <p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.</p> <p>ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>A l'exception des constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation agro-forestière, notamment le logement des exploitants forestiers dès lors que leur présence permanente est justifiée, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles autorisées en N2.</p>

8/3

Avis favorable à l'urbanité avec 2 recommandations

Casser en éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme les ripisylves

Les règles d'extension définies aux articles A2 et N2 ne seront possibles qu'en ce qui concerne les bâtiments d'habitation.

Intégration dans le document graphique des PLU des ripisylves comme des éléments de paysage.

Les règles d'extension définies aux articles A2 et N2 ne seront possibles qu'en ce qui concerne les bâtiments d'habitation.

Modification des articles A2 et N2 du règlement écrit du PLU de BEAUZIAC

ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions accessoires à l'activité agricole et forestière, et à leur diversification,
- Les constructions pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection,
- Les extensions devront être « mesurées », c'est-à-dire : dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document, la hauteur de l'extension ne devra pas dépasser celle de l'habitation principale ;

- Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées : selon une distance d'implantation comptée horizontalement de tout point de la construction annexe au point du bâtiment principal qui en est le plus rapproché de 30 mètres maximum, sur un seul niveau, et dans la limite de 50 m² de surface de plancher,
- Les piscines qui sont considérées comme annexes devront être implantées selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction annexe au point du bâtiment principal qui en est le plus rapproché de 30 mètres maximum,

Préciser que les règles d'extension définies aux articles A2 et N2 ne concernent que les bâtiments d'habitation.

Les changements de destination ne sont possibles que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique et listés dans le rapport de présentation.

ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions accessoires à l'activité agricole et forestière, et à leur diversification,
- Les constructions pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection,
- Les extensions devront être « mesurées », c'est-à-dire : dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document, la hauteur de l'extension ne devra pas dépasser celle de l'habitation principale ;

- Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées : selon une distance d'implantation comptée horizontalement de tout point de la construction annexe au point du bâtiment principal qui en est le plus rapproché de 30 mètres maximum, sur un seul niveau, et dans la limite de 50 m² de surface de plancher,
- Les piscines qui sont considérées comme annexes devront être implantées selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction annexe au point du bâtiment principal qui en est le plus rapproché de 30 mètres maximum,

Les changements de destination ne sont possibles que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique et listés dans le rapport de présentation.

ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions accessoires à l'activité agricole et forestière, et à leur diversification,
- Les constructions pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection,
- Les extensions aux habitations existantes devront être « mesurées », c'est-à-dire : dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document, la hauteur de l'extension ne devra pas dépasser celle de l'habitation principale ;

- Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées : selon une distance d'implantation comptée horizontalement de tout point de la construction annexe au point du bâtiment principal qui en est le plus rapproché de 30 mètres maximum, sur un seul niveau, et dans la limite de 50 m² de surface de plancher,
- Les piscines qui sont considérées comme annexes devront être implantées selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction annexe au point du bâtiment principal qui en est le plus rapproché de 30 mètres maximum,

Les changements de destination ne sont possibles que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique et listés dans le rapport de présentation.

ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions accessoires à l'activité agricole et forestière, et à leur diversification,
- Les constructions pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection,
- Les extensions aux habitations existantes devront être « mesurées », c'est-à-dire : dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document, la hauteur de l'extension ne devra pas dépasser celle de l'habitation principale ;

- Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées : selon une distance d'implantation comptée horizontalement de tout point de la construction annexe au point du bâtiment principal qui en est le plus rapproché de 30 mètres maximum, sur un seul niveau, et dans la limite de 50 m² de surface de plancher,
- Les piscines qui sont considérées comme annexes devront être implantées selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction annexe au point du bâtiment principal qui en est le plus rapproché de 30 mètres maximum,

Les changements de destination ne sont possibles que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique et listés dans le rapport de présentation.

8/15

SERVICE DE L'ETAT	P.L.U de BEAUZIAC	
remarque sur le taux de croissance démographique prévisionnel et la consommation d'espaces	EN CE QUI CONCERNE LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUES ET LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS	
COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS	EN CE QUI CONCERNE LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES, DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	
Rapport de présentation Pièce n°1	<p>EN CE QUI CONCERNE L'INTEGRATION DE LA POLITIQUE DE PREVENTION DES RISQUES</p> <p>Au niveau du rapport de présentation</p>	<p>voir supra</p> <p>Au niveau du rapport de présentation</p>
Orientations d'Aménagement et de Programmation Pièce n°3	<p>EN CE QUI CONCERNE L'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p> <p>Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Compléter les parties 3-4 des OAP de la zone AU1Z par :</p> <p>Les dispositions prises pour garantir la défendabilité du secteur et les prescriptions concernant l'implantation des cottages et des bâtiments par rapport aux parties du site demeurant boisées.</p> <p>Au niveau du règlement</p> <p>Au niveau du règlement écrit zone 1AU1</p>	<p>ajouter dans les annexes une carte des allées et une carte des enjeux en matière de feux de forêt.</p> <p>ajouter dans le dossier des annexes le P.A retrait - gonflement argiles</p> <p>Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Les OAP n'ont pas vocation à préciser les dispositions à prendre pour garantir la défendabilité du secteur et les prescriptions concernant l'implantation des cottages et des bâtiments par rapport aux parties du site demeurant boisées.</p> <p>MAIS, le règlement sera modifié aux articles 1AU1Z et 1AU1Z'</p> <p>Au niveau du règlement</p> <p>Au niveau du règlement écrit zone 1AU1</p> <p>modification de l'article 1AU1Z</p>
<p>Articles 1AU1Z OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Cas d'exemption :</p> <p>L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.</p> <p>Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.</p> <p>Les occupations du sol soumises à des conditions particulières sont celles nécessaires à l'activité de la zone.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier de PLU)</p>	<p>Articles 1AU1Z OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Cas d'exemption :</p> <p>L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.</p> <p>Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.</p> <p>Les occupations du sol soumises à des conditions particulières sont celles nécessaires à l'activité de la zone.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier de PLU)</p>	<p>Articles 1AU1Z OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Cas d'exemption :</p> <p>L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.</p> <p>Les projets devront respecter le Plan de Prévention des Risques "retrait-gonflement des argiles" et pourront être soumis à une étude géotechnique de niveau G2AN/P.</p> <p>Les occupations du sol soumises à des conditions particulières sont celles nécessaires à l'activité de la zone.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier de PLU).</p> <p>Prescription relative au risque feux de forêt</p> <p>Dans les zones d'allée fort et très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives pourant l'espace boisé. Cette distance est ramenée à 5 mètres minimum le long de ces limites au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 5m minimum le long de ces limites et à l'intérieur du périmètre du site. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux édifices (l'objectif étant qu'une bande de 5 m soit réservée à l'intérieur du périmètre d'un projet pour permettre le passage des véhicules de secours et pour limiter les risques de propagation d'incendie).</p> <p>modification de l'article 1AU1Z</p>
<p>Articles 1AU1Z IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>Articles 1AU1Z IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>Articles 1AU1Z IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcelaire, la distance comprise horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcelaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>L'altitude considérée correspond à la hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acroère de la construction à implanter.</p> <p>Prescription relative au risque feux de forêt</p> <p>Dans les zones d'allée fort et très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives pourant l'espace boisé. Cette distance est ramenée à 5 mètres minimum le long de ces limites au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 5m minimum le long de ces limites et à l'intérieur du périmètre du site. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux édifices (l'objectif étant qu'une bande de 5 m soit réservée à l'intérieur du périmètre d'un projet pour permettre le passage des véhicules de secours et pour limiter les risques de propagation d'incendie).</p>

Il est également proposé de modifier l'article 7 des dispositions générales du règlement du P.U. "Application des règles du P.U. aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance".

La nouvelle rédaction de

l'article 7 des dispositions générales du règlement du P.U. serait la suivante : "Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme seront appliquées au regard de l'ensemble du projet". L'objectif de cette suppression de l'article 7 des dispositions générales étant de permettre une plus grande souplesse dans l'aménagement de la zone au vu des contraintes imposées par les services de l'état en matière de défense incendie (le recul de 12 mètres, s'il était appliqué pour chaque parcelle des zones AU, entraînerait de facto, l'inconstructibilité de la plupart de celles-ci).

<p>Au niveau du règlement écrit "dispositions générales" et autres</p> <p>Nécessité d'ajouter dans la rédaction du règlement les règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : feux de forêt et retrait-gonflement des argiles</p> <p>Modification du TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Intégrer un article 4 : Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels</p>	<p>Au niveau du règlement écrit "dispositions générales"</p> <p>Nécessité d'ajouter dans la rédaction du règlement les règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : feux de forêt et retrait-gonflement des argiles</p> <p>Modification du TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Article 4 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels</p>
<p>L'article 4 devient article 5 et ainsi de suite jusqu'à l'article 9 "Rappels généraux" qui devient l'article 10</p>	<p>Risque feux de forêt :</p> <p>La commune est soumise au risque incendie de forêt sur certains secteurs classés en aléa fort et très fort. Une étude a été réalisée par la Direction Départementale des Territoires du Lot-et-Garonne. Le territoire est soumis au règlement départemental relatif au risque d'incendie. Les prescriptions relatives à ce risque sont précisées pour chacun des articles concernés.</p> <p>Retrait - gonflement des argiles :</p> <p>Concernant le risque de retrait - gonflement des argiles, des zones d'aléa ont été identifiées sur la commune. Toute construction devra se conformer aux dispositions prescrites par le P.P.R "retrait - gonflement des argiles" approuvé.</p>
<p>L'article 7 "Application des règles du PLU aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance" est modifié au vu des contraintes réglementaires imposées par le risque "feux de forêt".</p>	<p>L'article 7 "Application des règles du PLU aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance" est modifié au vu des contraintes réglementaires imposées par le risque "feux de forêt" et devient l'article 8 "Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme seront appliquées au regard de l'ensemble du projet"</p>
<p>Au niveau du règlement écrit dans l'ensemble des zones concernées</p>	<p>Au niveau du règlement écrit dans l'ensemble des zones concernées</p>
<p>retrait - gonflement des argiles</p> <p>Modifier tous les articles du règlement écrit se référant au retrait gonflement des argiles</p>	<p>retrait gonflement - des argiles</p> <p>Modifier tous les articles du règlement écrit se référant au retrait gonflement des argiles</p>
<p>Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.</p>	<p>Les projets devront respecter le Plan de Prévention des Risques "retrait-gonflement des argiles" et pourront être soumis à une étude géotechnique de niveau G2AN/P.</p>
<p>feux de forêt</p> <p>Précisions dans les articles 2,3,7,11 et 13 des zones concernées par le risque feu de forêt aléa fort OU article R.111-2 du Code de l'Urbanisme</p>	<p>feux de forêt</p> <p>Précisions dans les articles 2,3,7,11 et 13 des zones concernées par le risque feu de forêt aléa fort dans les zones U, AU, N, A OU article R.111-2 du Code de l'Urbanisme</p> <p>zones U, AU, N, A : Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Prescription relative au risque feux de forêt :</p> <p>Les opérations d'aménagement réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches comprises à un aléa fort à très fort, seront créées sous réserve de disposer d'une bande inextinguible de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules et garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.</p> <p>zones U, AU, N, A : Article 3 : Accès et voirie</p> <p>Prescription relative au risque feux de forêt :</p> <p>Dans les zones d'aléa fort à très fort, le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de ces accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.</p> <p>zones U, AU, N, A : Article 2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Prescription relative au risque feux de forêt :</p> <p>Dans les zones d'aléa fort et très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives pourant l'espace boisé. Cette distance est ramenée à 6 mètres au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6 mètres minimum le long de ces limites et à l'intérieur du périmètre du site. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures (l'objectif étant, qu'une bande de 6 mètres soit réservée à l'intérieur du projet, pour permettre le passage des véhicules de secours et pour limiter les risques de propagation d'incendie). Au vu des contraintes réglementaires imposées par le risque "feux de forêt", l'article 7 des dispositions générales Application des règles du PLU aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance" est modifié de la manière suivante : "Les règles édictées par le Plan local d'Urbanisme seront appliquées au regard de l'ensemble du projet"</p> <p>zones U, AU, N, A : Article 13 Aspects extérieurs</p> <p>Prescription relative au risque feux de forêt :</p> <p>Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type Brando, genêt ou bruyère arborescente).</p> <p>Au sein des terrains privés bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériel et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables et combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.</p> <p>zones U, AU, N, A : Article 13 Espaces Libres Plantations</p> <p>Prescription relative au risque de feux de forêt :</p> <p>Pour les opérations d'ensemble comprises à un aléa feux de forêt fort et très fort, le recul par rapport à l'espace boisé devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables et combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.</p>

8/8

servitudes d'utilité publique pièce n° 6-3 Prescriptions pièce n°6-4	Ajouter le P.P.R retrait - gonflement des argiles supprimer l'ala retrait - gonflement des argiles qui est une servitude et non une contrainte Ajouter une carte des sables et des enjoux concernant le risque retrait - gonflement des argiles dans le dossier des annexes.	Élément qui sera ajouté : OK Élément qui sera supprimé : OK Élément qui sera ajouté : OK
---	--	--

EN CE QUI CONCERNE LES DEMANDES DES SERVICES DE L'ETAT APRES CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

<p>Permettre les ouvrages et dispositifs techniques nécessaires aux activités touristiques et de loisirs des lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,</p>	<p align="center">Règlement actuel</p>	<p>Proposition de règlement pour permettre l'implantation d'ouvrages et de dispositifs techniques nécessaires aux activités touristiques et de loisirs des lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</p>
<p align="center">Règlement actuel</p>	<p align="center">Règlement actuel</p> <p align="center">Au niveau des dispositions générales : article 9 Rappels généraux</p> <p align="center">DISPOSITIONS GENERALES</p> <p align="center">ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION</p> <p align="center">Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.</p> <p align="center">ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</p> <p align="center">Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'urbanisme. • les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan. <p>• les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> • les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive. <p align="center">ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p align="center">Le P.L.U. délimite :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des zones urbaines (U), Ub, Ue et UJ, • des zones à urbaniser (AU), AJU et ZAU), • des zones agricoles (A), • des zones naturelles (N). <ul style="list-style-type: none"> • les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts. • les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. • les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées. • les zones relevant de l'assainissement non collectif où la collectivité est, seul ou en partie, chargée de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement. <p align="center">ARTICLE 4 DELIMITATIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE</p> <p align="center">Le P.L.U. identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre (...) un élément identifié sont soumis à une déclaration préalable.</p> <p align="center">ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINIEURES</p> <p align="center">Les dispositions des règlements de chaque des zones peuvent faire l'objet (...) bâtiments.</p> <p align="center">ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE</p> <p align="center">Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, (...) représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.</p> <p align="center">ARTICLE 7 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN LOUISANCE</p> <p align="center">Les règles dédictées par le Plan local d'Urbanisme ne sont pas appréhées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.</p> <p align="center">ARTICLE 8 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS</p> <p align="center">La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans (...) respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.</p> <p align="center">ARTICLE 9 RAPPELS GENERAUX</p> <p align="center">Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvent à proximité des conducteurs aériens pourvu qu'ils soient effectués par leur chute occasionnelle des cours circuits ou des savanes aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).</p> <p align="center">Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p align="center">L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.</p>	<p align="center">Au niveau des dispositions générales : article 9 Rappels généraux</p> <p align="center">DISPOSITIONS GENERALES</p> <p align="center">ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION</p> <p align="center">Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.</p> <p align="center">ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</p> <p align="center">Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'urbanisme. • les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan. <p>• les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> • les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive. <p align="center">ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p align="center">Le P.L.U. délimite :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des zones urbaines (U), Ub, Ue et UJ, • des zones à urbaniser (AU), AJU et ZAU), • des zones agricoles (A), • des zones naturelles (N). <ul style="list-style-type: none"> • les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts. • les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. • les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées. • les zones relevant de l'assainissement non collectif où la collectivité est, seul ou en partie, chargée de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement. <p align="center">ARTICLE 4 DELIMITATIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE</p> <p align="center">Le P.L.U. identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre (...) un élément identifié sont soumis à une déclaration préalable.</p> <p align="center">ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINIEURES</p> <p align="center">Les dispositions des règlements de chaque des zones peuvent faire l'objet (...) bâtiments.</p> <p align="center">ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE</p> <p align="center">Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, (...) représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.</p> <p align="center">ARTICLE 7 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN LOUISANCE</p> <p align="center">Les règles dédictées par le Plan local d'Urbanisme ne sont pas appréhées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.</p> <p align="center">ARTICLE 8 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS</p> <p align="center">La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans (...) respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.</p> <p align="center">ARTICLE 9 RAPPELS GENERAUX</p> <p align="center">Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvent à proximité des conducteurs aériens pourvu qu'ils soient effectués par leur chute occasionnelle des cours circuits ou des savanes aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).</p> <p align="center">Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p align="center">L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages et dispositifs techniques nécessaires aux activités touristiques et de loisirs des lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi que les constructions, aménagements et installations liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 16 du règlement de la zone concernée.</p>

Règlement applicable à la ZONE N	<p>Au niveau du règlement écrit</p> <p>Au niveau du règlement écrit : Article N 1</p> <p>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N</p> <p>CARACTERE DE LA ZONE</p>	<p>modifications apportées au niveau du règlement écrit</p> <p>Au niveau du règlement écrit : Article N 1</p> <p>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N</p> <p>CARACTERE DE LA ZONE</p>
<p>Modification Article N1</p>	<p>Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel. L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et à 16 du règlement de la zone concernée.</p> <p>ARTICLE M1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :</p> <p>A l'exception des constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation agroforestière, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles autorisées en N2.</p>	<p>Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel. Les constructions, aménagements, et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages et dispositifs techniques nécessaires aux activités touristiques et de loisirs des lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, des constructions nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire, sont autorisés.</p> <p>ARTICLE M1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :</p> <p>A l'exception des constructions, aménagements, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages et dispositifs techniques nécessaires aux activités touristiques et de loisirs des lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, des constructions nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire et au fonctionnement du service public ferroviaire et à l'industrialisation du sol liés à l'exploitation agroforestière, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles autorisées en N2.</p> <p>Modifications apportées au niveau du règlement écrit</p> <p>Au niveau du règlement écrit : Article N 2</p>
<p>Modification Article N2</p>	<p>Au niveau du règlement écrit</p> <p>Au niveau du règlement écrit : Article N 2</p> <p>ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :</p> <p>Cas d'exemption :</p> <p>L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et à 16 du règlement de la zone concernée.</p> <p>Dans la zone agricole, des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.</p> <p>Occupations du sol sur la trame verte et bleue :</p> <p>Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue (TVB) qui répond aux dispositions du Grenelle II, et correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire ; il regroupe toutes les composantes réglementaires liées à la TVB.</p> <p>Cette protection permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire. Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à se développer selon les caractères de biodiversité en présence :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ouvrages concernés (en dehors de l'existant) et à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation. • En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractère « perméable ». <p>Occupations du sol soumises à des conditions particulières :</p> <p>(...)</p> <p>Les changements de destination ne sont possibles que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique et listés dans le rapport de présentation.</p>	<p>Dans la zone agricole, des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G2A1P pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.</p> <p>Occupations du sol sur la trame verte et bleue :</p> <p>Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue (TVB) qui répond aux dispositions du Grenelle II, et correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire ; il regroupe toutes les composantes réglementaires liées à la TVB.</p> <p>Cette protection permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire. Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à se développer selon les caractères de biodiversité en présence :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ouvrages concernés (en dehors de l'existant) ; à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation et des ouvrages et dispositifs techniques nécessaires aux activités touristiques et de loisirs des lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractère « perméable ». <p>Occupations du sol soumises à des conditions particulières :</p> <p>(...)</p> <p>Les changements de destination ne sont possibles que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique et listés dans le rapport de présentation.</p>
<p>EN CE QUI CONCERNE L'INTEGRATION DE LA POLITIQUE DE PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES</p>		
<p>Rapport de présentation Pièce n°1</p>	<p>Au niveau du rapport de présentation</p> <p>Erreur page 39</p> <p>Point 1.3 : "Les éléments et secteurs de paysages à protéger"</p> <p>"Les communes comptent deux éléments référencés au titre des Monuments Historiques : l'église et le cimetière de Pinodres datant du Moyen-Age et le secteur de la Trén recouvrant le cimetière et la chapelle Sainte-Basile-d'Ardenne à Beauzelle"</p> <p>L'article L123-1-5 III 7 du Code de l'Urbanisme</p> <p>(...)</p> <p>Minime de précision page 109</p> <p>Point 6 : "Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme"</p> <p>Lors de l'élaboration des PLU</p> <p>(...)</p> <p>10 éléments de patrimoine ont été référencés sur la commune de Beauzelle et 5 éléments sur la commune de Pinodres".</p>	<p>Au niveau du rapport de présentation</p> <p>Le cimetière et la chapelle Sainte-Basile-d'Ardenne à Beauzelle ne sont pas classés Monuments Historiques mais présentent un caractère architectural intéressant. Le dossier de PLU sera corrigé en conséquence.</p> <p>erreur de nomenclature relative à un article du code de l'Urbanisme : ce n'est pas l'article L.123-5-III 7 mais le L.151-19</p> <p>erreur qui sera rectifiée dans le dossier de PLU</p> <p>Il sera créé dans le dossier de PLU un petit repertorie comprenant : une phonographie, le descriptif et les références cadastrales des 10 éléments.</p>

AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	P.L.U de BEAUZIAC	
<p>Les développements écrits pour l'ensemble des deux territoires sont parfois sources de confusion. Des précisions pourraient être apportées pour mieux apprécier les particularités propres à la commune de Beauziac.</p> <p>Un sommaire plus détaillé indiquant à minima les sous-chapitres pourrait faciliter la lecture du rapport de présentation.</p> <p>Certaines notes de bas de page semblent manquer.</p> <p>Il convient de vérifier la cohérence entre les différents documents fournis (données chiffrées dans le rapport et dans le PADJ).</p> <p>Il convient de vérifier les données au sein même du rapport de présentation (valeurs affectées aux courbes sur certains graphiques, légendes de certaines cartes).</p> <p>Il serait judicieux de compléter le système d'indicateurs pour en assurer le suivi notamment sur les critères d'évolution de la population.</p> <p>Le résumé non technique pourrait être complété pour traiter de l'ensemble des éléments contenus dans le rapport et de la manière dont l'évaluation a été effectuée.</p> <p>Note que l'ANS signale qu'un repérage de l'habitat indigne pourrait permettre d'apporter à la planification de la réorption de ce type d'habitat ou promouvoir le développement de logements sociaux.</p> <p>Les informations correspondant aux préconisations énoncées dans le rapport de présentation en matière de nécessité de remasse scolaire et de mesure de la capacité d'accueil des établissements extérieurs auraient pu être jointes au rapport de présentation.</p> <p>Note que l'ANS encourage le recensement des voies piétonnes et des pistes cyclables ainsi que la desserte en transport en commun selon des critères quantitatifs et qualitatifs.</p> <p>Indique que concernant le projet touristique, des compléments d'informations seraient pu être intégrés au rapport.</p> <p>L'analyse des réseaux existants abordés ne permet pas d'en identifier clairement les capacités. Des compléments concernant l'analyse des réseaux existants seraient nécessaires pour s'assurer de la bonne mise en œuvre du projet.</p> <p>"Le rapport indique par ailleurs que la zone à urbaniser à vocation touristique (AUV) sera approvisionnée par le carottage de Clarens, situé sur la commune de Pindres. Des éléments complémentaires auraient pu être fournis dans le rapport afin de s'assurer de la capacité d'approvisionnement et de la qualité des ressources actuelles, en réponse à la mise en œuvre du projet."</p> <p>"Le rapport mentionne l'éventuelle création d'une nouvelle station d'épuration sur Castelbloux (commune voisine de Beauziac), qui permettrait d'assurer le développement de cette station d'épuration et des réseaux associés sont présentés en tant qu'éléments projetés dans les orientations d'aménagement et de développement de la zone AUV. Des informations complémentaires dans le rapport concernant ces équipements envisagés permettraient de mieux appréhender la mise en œuvre du projet communal."</p> <p>"Une carte de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif devrait être ajoutée au rapport de présentation afin de s'assurer de la prise en compte de l'ensemble des paramètres dans la mise en œuvre du projet communal. L'état initial de l'environnement aurait également pu être complété par les résultats des contrôles effectués sur les dispositifs d'assainissement autonome existants."</p> <p>Concernant le réseau de défense contre les incendies (...), des précisions pourraient être intégrées au rapport concernant les équipements existants (conformité et couverture assurée notamment).</p>	<p>Une relecture fine du rapport de présentation permettra de lever les sources de confusion en s'attachant à préciser les singularités propres à la commune de Beauziac.</p> <p>Une table des matières détaillée sera intégrée au rapport de présentation.</p> <p>Les notes de fin définissant l'IBGN, l'IMZ et l'IBD ont disparu, elle seront ajoutées dans le dossier de P.L.U.</p> <p>Les données chiffrées présentées dans le rapport de présentation et le PADJ seront mises en cohérence. Les données données (égales millimètres par l'INSEE seront intégrées au rapport de présentation.</p> <p>Une relecture fine du rapport de présentation permettra de vérifier la cohérence des données, des valeurs et des légendes attribuées aux différentes figures (tableau, courbe, histogramme...)</p> <p>Les indicateurs de suivi pour l'analyse des résultats de l'application du P.L.U seront complétés. L'évolution démographique annuelle envisagée dans le P.L.U sera approfondie au regard de la base de recensement complémentaire de l'INSEE et des données communales. L'analyse de l'évolution de la taille des ménages pour apprécier le phénomène de désobsolescence et l'analyse de l'évolution du taux de vieillissement de la population complèteront ces indicateurs de suivi.</p> <p>Le résumé non technique détaillé les informations telles que mentionnées à l'article R122-5 du code de l'environnement. Les modalités précisant la méthodologie d'élaboration de l'évaluation seront intégrées au résumé non technique.</p> <p>Le rapport de présentation dans la partie équilibre social et habitat fera état de l'habitat indigne, si présent, sur la commune en précisant leur localisation par secteurs géographiques.</p> <p>Le diagnostic sera complété en précisant la capacité d'accueil des principaux établissements scolaires, les plus proches de Beauziac. Des indications concernant leur desserte par les réseaux de bus assureront le ramassage scolaire également associées à cette analyse.</p> <p>La thématique mobilité sera complétée par une retranscription cartographique des liaisons douces et de leur analyse, à minima au sein des entités les plus densément bâties. Les enjeux sécuritaires sont analysés dans le diagnostic par l'identification des points de dangerosité. Cette partie pourra être complétée par un recensement de la signalisation routière recensée à l'échelle du bourg sur les documents cartographiques.</p> <p>Le rapport de présentation intègre les données qui ont été communiquées par le porteur de projet à ce stade de l'étude.</p> <p>Lors de la consultation auprès du syndicat Eau 47, il a été convenu que l'avis sur les capacités des réseaux devrait être donné par leur gestionnaire uniquement.</p> <p>Au vu de l'état d'avancement de l'étude d'impact, nous ne disposons pas des données nécessaires pour établir les besoins et donc la capacité de la ressource actuelle à assurer l'approvisionnement de cette zone. Cette question a été appréhendée par Eau 47 lors des réflexions du projet et sera traitée par leurs services lors de l'établissement des besoins.</p> <p>Au vu de l'état d'avancement de l'étude d'impact, nous ne disposons pas des données nécessaires pour établir le volume d'effluents produits et donc la charge que cela représentera pour la station. Le projet de STEP, également suivi par le syndicat Eau 47, dépendra de ces données pour établir la capacité nominale à prévoir.</p> <p>Ces informations ont été demandées à Eau 47 qui se charge de l'ANC sur ces communes. Le bilan des contrôles de conformité nous est revenu sur Pindres, les données seront détaillées dans le dossier de P.L.U. En revanche, nous sommes toujours en attente de ces données sur Beauziac, ainsi que des CAS. Cependant, avant toute nouvelle construction soumise à l'ANC, le pétitionnaire doit se rapprocher du SPANC pour faire valider le dispositif choisi, qui s'appuiera sur l'état de connaissance pour préserver les milieux aquatiques récepteurs.</p> <p>Les poteaux incendies sont reportés sur la carte annexe 6.2 "Carte du réseau de distribution d'eau potable". La couverture de ces équipements pourra être reportée sur cette même carte annexe localisant les hydrants. Dans le rapport de présentation, les informations concernant la conformité des équipements existants seront apportées.</p>	<p>Une relecture fine du rapport de présentation permettra de lever les sources de confusion en s'attachant à préciser les singularités propres à la commune de Beauziac.</p> <p>Une table des matières détaillée sera intégrée au rapport de présentation.</p> <p>Les notes de fin définissant l'IBGN, l'IMZ et l'IBD ont disparu, elle seront ajoutées dans le dossier de P.L.U.</p> <p>Les données chiffrées présentées dans le rapport de présentation et le PADJ seront mises en cohérence. Les données données (égales millimètres par l'INSEE seront intégrées au rapport de présentation.</p> <p>Une relecture fine du rapport de présentation permettra de vérifier la cohérence des données, des valeurs et des légendes attribuées aux différentes figures (tableau, courbe, histogramme...)</p> <p>Les indicateurs de suivi pour l'analyse des résultats de l'application du P.L.U seront complétés. L'évolution démographique annuelle envisagée dans le P.L.U sera approfondie au regard de la base de recensement complémentaire de l'INSEE et des données communales. L'analyse de l'évolution de la taille des ménages pour apprécier le phénomène de désobsolescence et l'analyse de l'évolution du taux de vieillissement de la population complèteront ces indicateurs de suivi.</p> <p>Le résumé non technique détaillé les informations telles que mentionnées à l'article R122-5 du code de l'environnement. Les modalités précisant la méthodologie d'élaboration de l'évaluation seront intégrées au résumé non technique.</p> <p>Le rapport de présentation dans la partie équilibre social et habitat fera état de l'habitat indigne, si présent, sur la commune en précisant leur localisation par secteurs géographiques.</p> <p>Le diagnostic sera complété en précisant la capacité d'accueil des principaux établissements scolaires, les plus proches de Beauziac. Des indications concernant leur desserte par les réseaux de bus assureront le ramassage scolaire également associées à cette analyse.</p> <p>La thématique mobilité sera complétée par une retranscription cartographique des liaisons douces et de leur analyse, à minima au sein des entités les plus densément bâties. Les enjeux sécuritaires sont analysés dans le diagnostic par l'identification des points de dangerosité. Cette partie pourra être complétée par un recensement de la signalisation routière recensée à l'échelle du bourg sur les documents cartographiques.</p> <p>Le rapport de présentation intègre les données qui ont été communiquées par le porteur de projet à ce stade de l'étude.</p> <p>Lors de la consultation auprès du syndicat Eau 47, il a été convenu que l'avis sur les capacités des réseaux devrait être donné par leur gestionnaire uniquement.</p> <p>Au vu de l'état d'avancement de l'étude d'impact, nous ne disposons pas des données nécessaires pour établir les besoins et donc la capacité de la ressource actuelle à assurer l'approvisionnement de cette zone. Cette question a été appréhendée par Eau 47 lors des réflexions du projet et sera traitée par leurs services lors de l'établissement des besoins.</p> <p>Au vu de l'état d'avancement de l'étude d'impact, nous ne disposons pas des données nécessaires pour établir le volume d'effluents produits et donc la charge que cela représentera pour la station. Le projet de STEP, également suivi par le syndicat Eau 47, dépendra de ces données pour établir la capacité nominale à prévoir.</p> <p>Ces informations ont été demandées à Eau 47 qui se charge de l'ANC sur ces communes. Le bilan des contrôles de conformité nous est revenu sur Pindres, les données seront détaillées dans le dossier de P.L.U. En revanche, nous sommes toujours en attente de ces données sur Beauziac, ainsi que des CAS. Cependant, avant toute nouvelle construction soumise à l'ANC, le pétitionnaire doit se rapprocher du SPANC pour faire valider le dispositif choisi, qui s'appuiera sur l'état de connaissance pour préserver les milieux aquatiques récepteurs.</p> <p>Les poteaux incendies sont reportés sur la carte annexe 6.2 "Carte du réseau de distribution d'eau potable". La couverture de ces équipements pourra être reportée sur cette même carte annexe localisant les hydrants. Dans le rapport de présentation, les informations concernant la conformité des équipements existants seront apportées.</p>

Diagnostic territorial, analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution

8

<p>(II) Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale</p>	<p>Le calcul des besoins liés au desserrement de la population et les réhabilitations possibles sont présentés à l'échelle des deux communes ce qui rend difficile la compréhension du projet à l'échelle communale.</p> <p>Le mode de rédaction du rapport (informations dispersées) ne facilite pas la lisibilité du projet. De plus, il fournit des informations à caractère contradictoire puisqu'il affiche un objectif de production de 31 logements à Beauzelle dont 26 en résidences principales et prévoit d'ouvrir à l'urbanisation 3 ha en dehors de l'enveloppe urbaine existante. Les OAP des zones 1AU et 2AU permettent, quant à elles, d'envisager 36 constructions.</p> <p>Au regard des éléments chiffrés fournis et des incohérences constatées entre les différents pièces du dossier, l'Autorité environnementale recommande de reprendre les informations et les calculs réalisés pour l'ensemble des paramètres afin de clarifier les besoins en termes de logement et de consommation d'espaces naturels ou agricoles.</p> <p>Des informations complémentaires concernant la zone urbaine à vocation d'équipements publics (UE) permettraient d'apporter la démonstration des besoins en termes de superficie entraînant une consommation d'espaces naturels. Des précisions pourraient également être apportées au règlement s'appliquant à cette zone concernant notamment la typologie des constructions susceptibles d'être implantées.</p> <p>L'analyse du fonctionnement de l'assainissement autonome mériterait d'être complétée afin d'appréhender les impacts de la mise en œuvre du PLU.</p> <p>Pour une meilleure compréhension du projet en matière de surfaces naturelles ou agricoles à ouvrir à l'urbanisation et résoudre les incohérences des éléments chiffrés présentés dans les différents parties, l'Autorité environnementale recommande de compléter en la précisant la justification de l'augmentation du parc de logement à l'horizon 2025 et des besoins fonciers correspondants.</p> <p>La présentation des ouvertures à l'urbanisation de la zone urbaine à vocation de loisir (UL) et de la zone à vocation d'équipements publics (UE) devrait être étoffée, à la fois dans le règlement et dans les OAP, afin de permettre une meilleure maîtrise de leurs incidences sur le territoire et leurs impacts potentiels sur les zones déjà urbanisées.</p> <p>A l'échelle du PLU, l'Autorité environnementale ne dispose pas d'éléments suffisamment précis sur le projet de création de la résidence de tourisme pour apprécier la façon dont l'environnement est pris en compte dans la perspective de sa réalisation.</p>	<p>Les besoins liés au desserrement de la population sont traduits dans l'axe 1.6 du PADOD : taille des ménages passant de 2,6 à 2,2 et induisant la production de 20 logements pour Beauzelle et Pindères. Au regard de la proportion du nombre de logements de chaque de ces deux communes dans le parc global (respectivement 139 et 125 unités, soit 49,2% et 50,8%), cela équivaut à la production de 10 logements à Beauzelle et à Pindères. Les possibilités de réhabilitation étant notamment de nombre restreint de logements vacants. Les éléments graphiques figurant dans le tableau de bord (0.2.1) détaillent sur chaque commune un potentiel : 10 logements vacants à Beauzelle et 6 unités à Pindères. Le PADOD prévoit un indicateur de remise sur le marché de 20% de ce parc, soit respectivement 2 unités et 1 unité. Le rapport de présentation - partie évaluation des incidences démographiques (p. 119) sera complété en intégrant le détail de ces éléments.</p> <p>Les éléments de prospectives présentés au stade du diagnostic (p. 21) décollent d'une évolution au fil de l'eau des dynamiques observées, tant en terme de croissance démographique que de desserrement de la taille des ménages. Si cette prospective conduit effectivement à la production de 26 résidences principales et 3 logements supplémentaires pour tenir compte de la proportion de logements vacants et secondaires dans le parc global, ce n'est pas cette dynamique qui a été actée par les élus au moment de l'élaboration du PADOD : les élus ont souhaité porter un projet un peu plus ambitieux (croissance démographique de 2% et non de 1,95/n, anticipant légèrement à la hausse l'ensemble de ces indicateurs. A Beauzelle les OAP permettent d'envisager 28 logements et non 36 (cas logements sont nécessaires à l'incollage de nouvelles populations extérieures à la commune mais aussi en réponse aux logiques de desserrement de la taille des ménages pour la population déjà sur place).</p> <p>cf. réponses précédentes. Une relecture attentive des différents pièces du dossier sera effectuée pour lever toute incohérence. En l'état le projet démographique poursuivi par la municipalité et les desirables associés pour y parvenir se déclinant comme il suit : gain de 50 habitants à l'horizon 2025 ; les besoins liés à l'habitat correspondent à la mise sur le marché de 23 unités (taille des ménages de 2,2 personnes) ; La densité escomptée étant de 8 logts/ha (attendant d'un effort en terme de gestion de la consommation foncière), la production de ces 23 logements nécessite 3 ha de foncier. Les besoins pour tenir compte des logiques de desserrement de la taille des ménages de la population déjà sur place en 2015 conduisent à la production de 10 logements, soit 1,25 ha de foncier. Les actions sur l'existant (remise sur le marché envisagé de 2 unités) offrent une (légère) souplesse pour pallier à d'éventuelles logiques de rétention foncière. Ce projet nécessite au total 4,25 ha à l'urbanisation. Au regard des possibilités de densification par complément de dens croisée et d'une légère extension consentie au Nord du village (0,65 ha) et de la définition des zones à ouvrir à l'urbanisation (3,54 ha), le projet est cohérent.</p> <p>La matérialisation de la zone Ur dans le PLU tient compte des infrastructures déjà présentes sur ces emprises qui ne sont dues en partie naturelles (cour de tennis) (p. 96 du rapport de présentation). Les terrains attenants inscrits en cœur de bourg constituant des espaces privés : leur intégration en zone Ur répond à l'axe 1.2 du PADOD qui consiste à maintenir et à conforter les équipements publics. L'écriture du règlement de la zone Ur a été volontairement rédigée de manière non restrictive, cela afin de ne pas bloquer les projets d'équipements publics. Aucun projet suffisamment mûr n'était à ce stade de l'étude connu.</p> <p>cf. réponses précédentes</p> <p>cf. réponses précédentes</p> <p>cf. réponses précédentes. Le PLU de la commune de Beauzelle n'intègre pas de zone UL.</p> <p>Au vu de l'état d'avancement de l'étude d'impact au moment de l'étude nous ne disposons pas des données nécessaires pour établir les incidences relatives aux aménagements du site. Il a été convenu lors de la réunion du 19 novembre 2015, par les services de la DREAL, que " [...] l'évaluation environnementale du PLU ne doit pas intégrer nécessairement les éléments de l'étude d'impact du projet. Centier Paris, d'autant que l'état d'avancement du projet ne le permet pas [...] " (extrait du compte-rendu validé).</p>
<p>(III) Projet communal et prise en compte de l'environnement</p>	<p>Le calcul des besoins liés au desserrement de la population et les réhabilitations possibles sont présentés à l'échelle des deux communes ce qui rend difficile la compréhension du projet à l'échelle communale.</p> <p>Le mode de rédaction du rapport (informations dispersées) ne facilite pas la lisibilité du projet. De plus, il fournit des informations à caractère contradictoire puisqu'il affiche un objectif de production de 31 logements à Beauzelle dont 26 en résidences principales et prévoit d'ouvrir à l'urbanisation 3 ha en dehors de l'enveloppe urbaine existante. Les OAP des zones 1AU et 2AU permettent, quant à elles, d'envisager 36 constructions.</p> <p>Au regard des éléments chiffrés fournis et des incohérences constatées entre les différents pièces du dossier, l'Autorité environnementale recommande de reprendre les informations et les calculs réalisés pour l'ensemble des paramètres afin de clarifier les besoins en termes de logement et de consommation d'espaces naturels ou agricoles.</p> <p>Des informations complémentaires concernant la zone urbaine à vocation d'équipements publics (UE) permettraient d'apporter la démonstration des besoins en termes de superficie entraînant une consommation d'espaces naturels. Des précisions pourraient également être apportées au règlement s'appliquant à cette zone concernant notamment la typologie des constructions susceptibles d'être implantées.</p> <p>L'analyse du fonctionnement de l'assainissement autonome mériterait d'être complétée afin d'appréhender les impacts de la mise en œuvre du PLU.</p> <p>Pour une meilleure compréhension du projet en matière de surfaces naturelles ou agricoles à ouvrir à l'urbanisation et résoudre les incohérences des éléments chiffrés présentés dans les différents parties, l'Autorité environnementale recommande de compléter en la précisant la justification de l'augmentation du parc de logement à l'horizon 2025 et des besoins fonciers correspondants.</p> <p>La présentation des ouvertures à l'urbanisation de la zone urbaine à vocation de loisir (UL) et de la zone à vocation d'équipements publics (UE) devrait être étoffée, à la fois dans le règlement et dans les OAP, afin de permettre une meilleure maîtrise de leurs incidences sur le territoire et leurs impacts potentiels sur les zones déjà urbanisées.</p> <p>A l'échelle du PLU, l'Autorité environnementale ne dispose pas d'éléments suffisamment précis sur le projet de création de la résidence de tourisme pour apprécier la façon dont l'environnement est pris en compte dans la perspective de sa réalisation.</p>	<p>Les besoins liés au desserrement de la population sont traduits dans l'axe 1.6 du PADOD : taille des ménages passant de 2,6 à 2,2 et induisant la production de 20 logements pour Beauzelle et Pindères. Au regard de la proportion du nombre de logements de chaque de ces deux communes dans le parc global (respectivement 139 et 125 unités, soit 49,2% et 50,8%), cela équivaut à la production de 10 logements à Beauzelle et à Pindères. Les possibilités de réhabilitation étant notamment de nombre restreint de logements vacants. Les éléments graphiques figurant dans le tableau de bord (0.2.1) détaillent sur chaque commune un potentiel : 10 logements vacants à Beauzelle et 6 unités à Pindères. Le PADOD prévoit un indicateur de remise sur le marché de 20% de ce parc, soit respectivement 2 unités et 1 unité. Le rapport de présentation - partie évaluation des incidences démographiques (p. 119) sera complété en intégrant le détail de ces éléments.</p> <p>Les éléments de prospectives présentés au stade du diagnostic (p. 21) décollent d'une évolution au fil de l'eau des dynamiques observées, tant en terme de croissance démographique que de desserrement de la taille des ménages. Si cette prospective conduit effectivement à la production de 26 résidences principales et 3 logements supplémentaires pour tenir compte de la proportion de logements vacants et secondaires dans le parc global, ce n'est pas cette dynamique qui a été actée par les élus au moment de l'élaboration du PADOD : les élus ont souhaité porter un projet un peu plus ambitieux (croissance démographique de 2% et non de 1,95/n, anticipant légèrement à la hausse l'ensemble de ces indicateurs. A Beauzelle les OAP permettent d'envisager 28 logements et non 36 (cas logements sont nécessaires à l'incollage de nouvelles populations extérieures à la commune mais aussi en réponse aux logiques de desserrement de la taille des ménages pour la population déjà sur place).</p> <p>cf. réponses précédentes. Une relecture attentive des différents pièces du dossier sera effectuée pour lever toute incohérence. En l'état le projet démographique poursuivi par la municipalité et les desirables associés pour y parvenir se déclinant comme il suit : gain de 50 habitants à l'horizon 2025 ; les besoins liés à l'habitat correspondent à la mise sur le marché de 23 unités (taille des ménages de 2,2 personnes) ; La densité escomptée étant de 8 logts/ha (attendant d'un effort en terme de gestion de la consommation foncière), la production de ces 23 logements nécessite 3 ha de foncier. Les besoins pour tenir compte des logiques de desserrement de la taille des ménages de la population déjà sur place en 2015 conduisent à la production de 10 logements, soit 1,25 ha de foncier. Les actions sur l'existant (remise sur le marché envisagé de 2 unités) offrent une (légère) souplesse pour pallier à d'éventuelles logiques de rétention foncière. Ce projet nécessite au total 4,25 ha à l'urbanisation. Au regard des possibilités de densification par complément de dens croisée et d'une légère extension consentie au Nord du village (0,65 ha) et de la définition des zones à ouvrir à l'urbanisation (3,54 ha), le projet est cohérent.</p> <p>La matérialisation de la zone Ur dans le PLU tient compte des infrastructures déjà présentes sur ces emprises qui ne sont dues en partie naturelles (cour de tennis) (p. 96 du rapport de présentation). Les terrains attenants inscrits en cœur de bourg constituant des espaces privés : leur intégration en zone Ur répond à l'axe 1.2 du PADOD qui consiste à maintenir et à conforter les équipements publics. L'écriture du règlement de la zone Ur a été volontairement rédigée de manière non restrictive, cela afin de ne pas bloquer les projets d'équipements publics. Aucun projet suffisamment mûr n'était à ce stade de l'étude connu.</p> <p>cf. réponses précédentes</p> <p>cf. réponses précédentes</p> <p>cf. réponses précédentes. Le PLU de la commune de Beauzelle n'intègre pas de zone UL.</p> <p>Au vu de l'état d'avancement de l'étude d'impact au moment de l'étude nous ne disposons pas des données nécessaires pour établir les incidences relatives aux aménagements du site. Il a été convenu lors de la réunion du 19 novembre 2015, par les services de la DREAL, que " [...] l'évaluation environnementale du PLU ne doit pas intégrer nécessairement les éléments de l'étude d'impact du projet. Centier Paris, d'autant que l'état d'avancement du projet ne le permet pas [...] " (extrait du compte-rendu validé).</p>

8

8/13

ENQUETE PUBLIQUE - PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS		PROPOSITION TECHNIQUE DE REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX ET LANDES DE GASCOGNE P.L.U BEAUZIAC	
OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE D'ENQUETE		Demandes des administrés / municipalité par rapport au projet initial	
		P.L.U de BEAUZIAC	
		Propositions techniques de modifications à apporter au projet de P.L.U	
R1	<p>DUGT Daniel de « Cambrays » 1200 route de Mayrac 47 700 Beaulieu possède à l'adresse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une grange bâtiment susceptible de changer de destination qu'il souhaite voir figurer au document graphique. Alimenté en Eau-électricité, la piscine en sur réserve de 165 m3 est à proximité, elle est accessible aux véhicules d'incendie et de secours. Ce bâtiment contient tous les éléments pour être rénové dans ce classement. Elle se situe parcelle C2-313. Le photo de cette grange (garage est jointe en PJ R1) sa déclaration. - Un chêne de 800 ans, 32 m d'envergure à 100 mètres de la piscine qui pourrait être sauvegardé en étant inscrit à la rubrique du petit patrimoine à protéger. 	<p>Le dossier de PLU intégrera cette grange comme susceptible de changer de destination. Il est rappelé qu'une convention devra être passée entre le propriétaire et le SDIS afin de satisfaire aux conditions de défense incendie (posée privée), cela tout au long de l'année. Le chêne sera répertorié comme éléments paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	
R2	<p>BLAY Stéphane de 140 route de Casteljaloux Beauzac s'interroge sur l'ONP à proximité de son habitation. ONP de la zone A1a et 2 AU de Bouchet en marge de la VCI, ses observations sont formulées sur un document un feuillet qu'il remet (PJ R2). Il les reprend sur le registre d'enquête. Ne comprend pas la création d'une liaison d'une longueur de 90 mètres entre le chemin rural et la RD 230 dont il ne perçoit pas la nécessité. Cette desserte sur la RD 230 lui paraît peu sécurisée. La desserte par la VCI, route de Prades sera suffisante, compte tenu du nombre de constructions envisagées pour ces deux zones, les véhicules rejoignent la RD 230 par un carrefour sécurisé face à la mairie.</p> <p>La création envisagée sera source de nuisances avec un coût supplémentaire dont la nécessité n'est pas perçue, le bel espace municipal central de Beauzac doit être préservé.</p> <p>Le service départemental des routes (RD 230) a-t-il donné son avis favorable sur ce point ?</p>	<p>La liaison d'une longueur de 90 m retranscrite dans les OAP est davantage pensée comme un maillage préventif et non routier, cela en vue de recorder les futures zones urbaines aux équipements. En ce sens son aménagement n'a pas été intégré dans les principes de desserte figurant dans le bilan prévisionnel où seule figure la création de la desserte interne à la zone 1A1a et 2A : barreau de 75 m (amorce) et 220 m. Les OAP seront précisés et complétés pour lever toute ambiguïté sur ce thème. L'ER n°4 permettant l'établissement du chemin rural est maintenu compte tenu de la sécurisation des déplacements sur ce secteur et de la nécessité d'établir un barreau de liaison efficace interne aux zones 1A1a et 2A1U. Les densités prévues sont de 3 logements avec un nombre exemplaire de 20 DSA. Il est rappelé néanmoins que les OAP intègrent la possibilité d'une liaison interne aux zones 1A1a et 2A1U qui puisse s'opérer à sens unique avec une largeur minimale de 3 m pour la bande de roulement, la configuration de cet axe selon cette modalité peut participer à ce titre à limiter les nuisances sur cette future voie.</p> <p>Cependant, concédant des interrogations et des craintes exprimées, il est proposé de modifier certains aspects de l'aménagement des zones AU prévues dans le document d'urbanisme de Beauzac. Par conséquent, il est proposé de modifier l'article 7 des dispositions générales du règlement du P.L.U "Application des règles du P.L.U aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance". La nouvelle rédaction de l'article 7 des dispositions générales du règlement du P.L.U serait la suivante : "Les règles édictées par le Plan local d'Urbanisme seront appliquées au regard de l'aménagement du projet". Pour ce qui concerne la RD 230, aucun remarque n'a été formulé dans l'avis du Conseil Départemental qui, en tant que Paysanne Publique Associée, a rendu un avis favorable sur le dossier d'Arrêt de Projet de P.L.U.</p>	
R3	<p>RIU Thierry de 13 rue Mirabeau Rivebaïses 66 dont l'épouse vient d'hériter au bourg de la propriété de son père est concerné par les nouveaux zonages proposés, sur la commune. Sont retenus en zones constructibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1/ Zone 1 A1a, partie des parcelles 156 et 157, parcelles 160-161, -162 et 163 pour une surface de 1,01 hectare. 2/ Zone 2 AU, parcelles 150-151 et 152, superficie de 1,47 hectare. 3/ Zone 1 A1b, parcelle 234. <p>Ce classement lui convient il se dit vendeur soit à un promoteur soit à la mairie pour parvenir à l'urbanisation de ces zones à proximité de l'habitation ancienne qu'il conserve à l'adresse.</p>	<p>Donc acte. Dossier de PLU non modifié.</p>	
R4	<p>GALLY Claude Maire de la commune m'a remis les listes du petit patrimoine vernaculaire et des bâtiments susceptibles de changer de destination qui motivent les questions ci-après. Il demande après prise connaissance des dispositions de ses administrés sur le registre d'enquête</p> <p>(M) Dugt, Bly et Hui que</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ONP concernant les zones 1 A1a et 2 AU ne soit pas figée en l'état - l'ONP permettant de constituer une répartition foncière, le propriétaire des lieux après avoir suivi le projet d'élaboration du P.L.U souhaiterait garder ses terres en surface agricole utile - la zone située à l'entrée du bourg lieu dit « Samazantes » composée de feuillus protecteurs pourrait figurer en EBC 	<p>Les OAP ont été réalisés à "minima" en rappelant les objectifs de densité actés dans le PADD et en organisant un principe de desserte efficace, au regard de la configuration des emprises identifiées à l'urbanisation. En ce sens, les règles édictées demeurent comme toutes souples. Le PLU a pris en compte les possibles logiques de répartition foncière qui pouvaient s'exercer sur les terrains bordés du bourg et classés en zone à urbaniser. A ce titre, un passage a été institué quant à l'ordre de priorité accordé pour l'aménagement de ces zones, ce terrain ne sera pas urbanisé de manière prioritaire, étant classés en zone 1A1b, cela à l'inverse de la zone 1A1a. Au lieu dit Samazantes, la municipalité communiquera les références cadastrales des parcelles à intégrer en EBC et précisera ce que recouvre le terme de protecteur afin de justifier ce classement.</p>	
R5	<p>PASCOTTINI Pierre et Mme TEGNIER Marie-France possèdent Au lieu dit "bidon" sur la commune de Beauzac, route de Casteljaloux, en dehors du bourg 2 parcelles cadastrées N° 108 et 109 desservies en eau, électricité téléphone dont ils souhaitent le classement en zone constructible.</p>	<p>Ces deux terrains sont trop excentrés du bourg pour être classés en zone constructible. Il demeureront classés en zone N du P.L.U, cela compte tenu des nombreux potentiels fonciers identifiés à proximité immédiate du bourg et qui permettent déjà de porter le projet de développement démographique et urbain de la commune. Ce projet est guidé par la volonté d'une urbanisation qui doit aujourd'hui être pensée dans la continuité du bâti existant et des réseaux (dispositions rappelées par les différentes évolutions réglementaires).</p>	

<p>A ma demande, M Le Maire m'a remis :</p> <p>Une liste du petit patrimoine vernaculaire avec dix photos couleur et le planchelette de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'église Saint Pierre et son calvaire en bord de route parcelle C 169 - Les deux statues : Saint Pierre et une sainte femme dans l'église, statues en bois peint du XIX^e - La chapelle Sainte Radegonde du Tren et le porche d'entrée au cimetière clos, ainsi que des sarcophages trouvés sur place dans le cimetière du Tren, cadastré parcelle B169. - Un four à pains dépendant de Carmine, rénovation à poursuivre, parcelle B158. - Un Calvaire en pierre du Tren, refait récemment à l'identique parcelle B637. - Le Monument aux Morts face à l'église du Bouchet. - Le Calvaire de Réjouans B410 et de Samaresses C98. <p>Ces éléments du paysage et du petit patrimoine peuvent ils être répertoriés comme tels au regard de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ?</p>	<p>Une liste de bâtiments susceptibles de changer de destination sis dans le bourg de Beauziac avec 4 photos couleur et planchelette de références :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une grange C1 parcelle 97, route de Casteljaloux- Samaresses limite de bourg propriété de M. et Mme Gally. - Une grange rue du Figier dans le bourg propriété M. Jay C1 parcelle 176 - Une grange Michel Jay, rue du Bouchet dans le bourg (appareils photo volatiles en voiture) C2 parcelle 500. - Un ancien chai, route de Mayrac dans le bourg de Bouchet C1 parcelle 159 propriété de l'épouse Riv. <p>Ces bâtiments peuvent ils être répertoriés en tant que tels en application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme ?</p>	<p>L'ensemble de ces éléments sera répertorié dans le dossier de PLU comme éléments bâtis de petit patrimoine au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Le règlement graphique sera complété en conséquence et le rapport de présentation intégrera a minima une photographie et les références cadastrales de chaque élément.</p>
<p>01</p>	<p>Une liste de bâtiments susceptibles de changer de destination hors zone construite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bénéficiant de la défense incendie (2) - Un garage et grange accolés A1 parcelle 483 demeure du Lac propriété M. Lennard pas de réseau incendie mais étang privé à proximité utilisé par le SDIS. - Une grange/garage C2 parcelle 313 Cambreys propriété de DUGIT Daniel avec piscine privée à proximité accessible aux services d'incendie et de secours. - Ne bénéficiant pas en l'état de la défense incendie(3) - Une grange aménageable C1 parcelle 512 N° 37 L'Argenteys, propriété de Françoise Lagassan. - A2 bâtiment (toiture voltaïque) parcelle 234 propriété Denis Jay - Un séchoir à tabac, A1 parcelle 32 Langles propriété M. Bernède (Poussignan) <p>Pour chaque bâtiment me fournir votre avis circonstancié.</p>	<p>Le dossier de PLU intégrera les bâtiments bénéficiant de la défense incendie comme bâtiments susceptibles de changer de destination. Il est rappelé qu'une convention devra être passée entre les propriétaires des points d'eau privés (étang, piscine) et le SDIS afin de satisfaire les conditions de défense incendie et cela, tout au long de l'année. S'agissant des autres demandes de changement de destination, lors de l'élaboration du règlement graphique, la municipalité a fait le choix d'identifier et de répertorier sur le zonage les seuls bâtiments desservis par les réseaux et défendus contre le risque incendie. De surcroît, la commune ne dispose pas de moyen financier pour couvrir tout le territoire en défense incendie.</p>

Raymond Grand, Président le 24/03/17



[Signature]

le 24/03/2017

le 05

[Signature]

8/12